



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 05.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 049 834	11 192 704
Sum inntekter		12 049 834	11 192 704
Kostnader			
Lønnskostnad		793 571	783 449
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		839 471	819 655
Annen driftskostnad		9 010 734	22 834 357
Sum kostnader		10 643 776	24 437 461
Driftsresultat		1 406 058	-13 244 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		135 130	125 831
Sum finansinntekter		135 130	125 831
Annen finanskostnad		1 468 520	1 700 653
Sum finanskostnader		1 468 520	1 700 653
Netto finans		-1 333 390	-1 574 822
Ordinært resultat før skattekostnad		72 667	-14 819 579
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 667	-14 819 579
Årsresultat		72 667	-14 819 579
Totalresultat		72 667	-14 819 579
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 667	-14 819 579
Sum overføringer og disponeringer		72 667	-14 819 579



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 400 000	61 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		505 286	1 285 308
Sum varige driftsmidler		61 905 286	62 685 308
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		70 031	70 031
Sum finansielle anleggsmidler		70 031	70 031
Sum anleggsmidler		61 975 317	62 755 339
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			215 709
Andre fordringer		233 962	207 936
Sum fordringer		233 962	423 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 982 713	3 765 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 982 713	3 765 251
Sum omløpsmidler		8 216 675	4 188 896
SUM EIENDELER		70 191 992	66 944 234



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		19 200	19 200
Sum innskutt egenkapital		19 200	19 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		29 155 146	29 227 814
Sum opptjent egenkapital		-29 155 146	-29 227 814
Sum egenkapital		-29 135 946	-29 208 614
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 102 276	74 433 091
Øvrig langsiktig gjeld		21 366 800	21 366 800
Sum annen langsiktig gjeld		98 469 076	95 799 891
Sum langsiktig gjeld		98 469 076	95 799 891
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 658	10 822
Leverandørgjeld		762 353	238 445
Skyldige offentlige avgifter		41 043	55 587
Annen kortsiktig gjeld		48 808	48 103
Sum kortsiktig gjeld		858 862	352 957
Sum gjeld		99 327 938	96 152 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 191 992	66 944 234



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421243

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 143
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: STARVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 947 854 143
STARVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 049 834	11 192 704
Sum inntekter		12 049 834	11 192 704
Kostnader			
Lønnskostnad		793 571	783 449
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		839 471	819 655
Annen driftskostnad		9 010 734	22 834 357
Sum kostnader		10 643 776	24 437 461
Driftsresultat		1 406 058	-13 244 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		135 130	125 831
Sum finansinntekter		135 130	125 831
Annen finanskostnad		1 468 520	1 700 653
Sum finanskostnader		1 468 520	1 700 653
Netto finans		-1 333 390	-1 574 822
Ordinært resultat før skattekostnad		72 667	-14 819 579
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 667	-14 819 579
Årsresultat		72 667	-14 819 579
Totalresultat		72 667	-14 819 579
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 667	-14 819 579
Sum overføringer og disponeringer		72 667	-14 819 579



Organisasjonsnr: 947 854 143
STARVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		61 400 000	61 400 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		505 286	1 285 308
Sum varige driftsmidler		61 905 286	62 685 308
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		70 031	70 031
Sum finansielle anleggsmidler		70 031	70 031
Sum anleggsmidler		61 975 317	62 755 339
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			215 709
Andre fordringer		233 962	207 936
Sum fordringer		233 962	423 645
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 982 713	3 765 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 982 713	3 765 251
Sum omløpsmidler		8 216 675	4 188 896
SUM EIENDELER		70 191 992	66 944 234

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	19 200	19 200
Sum innskutt egenkapital	19 200	19 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	29 155 146	29 227 814
Sum opptjent egenkapital	-29 155 146	-29 227 814
Sum egenkapital	-29 135 946	-29 208 614
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	77 102 276	74 433 091
Øvrig langsiktig gjeld	21 366 800	21 366 800
Sum annen langsiktig gjeld	98 469 076	95 799 891
Sum langsiktig gjeld	98 469 076	95 799 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 658	10 822
Leverandørgjeld	762 353	238 445
Skyldige offentlige avgifter	41 043	55 587
Annen kortsiktig gjeld	48 808	48 103
Sum kortsiktig gjeld	858 862	352 957
Sum gjeld	99 327 938	96 152 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	70 191 992	66 944 234



Organisasjonsnr: 947 854 143
STARVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Starveien Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamling i Starveien Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag, 19. mai 2021 kl. 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er lørdag, 21. mai kl. 12:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret **innen årsmøtet avsluttes.**

Stemmeseddelen for analog deltagelse er satt inn bakerst i heftet.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Starveien Borettslag
Åpnes onsdag, 19. mai 2021 kl. 12:00 og lukkes lørdag, 21. mai kl. 12:00
Sted: Digitalt via borettslagets hjemmeside på Vibbo.

Til behandling foreligger:

1 KONSTITUERING

1) Godkjenning av møteinnkallingen

Det foreslås å godkjenne den måten generalforsamlingen er innkalt på og måten det gjennomføres på.

2) Valg av møteleder.

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

3) Valg av andelseier som protokollvitner

Loven krever at minst 1 andelseier signerer protokollen, sammen med møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

4) Årsrapport og regnskap for 2020

Styret foreslår at årets resultat går til reduksjon av udekket tap.

GODTGJØRELSER

5) Godtgjørelse til det sittende styret for ordinært styrearbeid i styreperioden 2020/21 foreslås satt til kr 240 000.

INNKOMNE FORSLAG

- 6)** Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.
- 7)** Forslag fra styret om endring i vedtektene: Punkt 4-3 (3)
- 8)** Forslag fra Ejner Kjær Iversen om utbedring / fornyelse av samtlige vannrør i rekkehusene.
- 9)** Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 7e,
- 10)** Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 12d,
- 11)** Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 13c blokkene
- 12)** Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 13c rekkehusene,
- 13)** Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 13d,
- 14)** Forslag fra styret om endring i husordensreglene punkt 19 intro + a.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

VALG AV TILLITSVALGTE

- 15)** Valg av styreleder for 2 år
- 16)** Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 17)** Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- 18)** Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- 19)** Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17. mars 2021
Styret i Starveien Borettslag
Roar Holing /s/ Pia Sabine Olstad-Grue /s/
Marit Augestad /s/ Øyvind Carlson /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Holing	Starveien 70 A
Nestleder	Pia Sabine Olstad-Grue	Starveien 36 B
Styremedlem	Marit Augestad	Starveien 16
Styremedlem	Øyvind Carlson	Starveien 82 A
Varamedlem	Trond Økland	Starveien 10 B
Varamedlem	Marit Irene Haug	Starveien 40 A
Varamedlem	Karen Sømhovd	Starveien 10 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Roar Holing Starveien 70 A

Varadelegert

Pia Sabine Olstad-Grue Starveien 36 B

Valgkomiteen

Egon Løbekk (trukket seg.)

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Starveien Borettslag

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Starveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854143, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Starveien 8-62 66-82
Barnehagen = 64

Gårds- og bruksnummer:
102 425

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1979 er på 53 000 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Starveien Borettslag har 1 ansatt.

Det har ikke skjedd ulykker eller skader i 2020 og HMS er godt ivaretatt for den ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 12 049 834.

Dette er kr 904 834 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at borettslaget har mottatt ENØK-tilskudd fra Oslo Kommune på kr 826 500.

Andre inntekter er spesifisert i note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 643 776.

Dette er kr 1 698 376 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 72 667 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås som reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

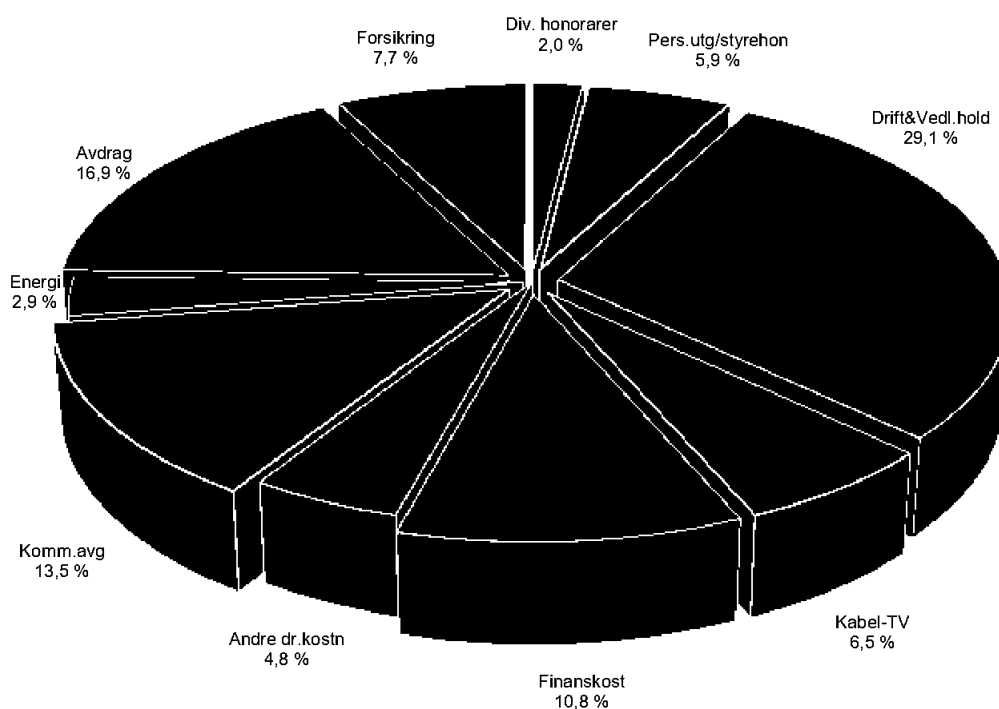
Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 357 813 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Diagrammet nedenfor viser i prosent hvordan kostnadene er blitt fordelt i 2020.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til vedlikehold som omfatter oppussing av oppgangene og oppgradering av uteareal.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjett 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 88 799. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Starveien Borettslag.

Lån

Starveien Borettslag har lån i 4 lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret vil fra 1.1.21 øke med 2,5%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter ikke nytt låneopptak, men felleskostnadene økes med 3,5 % fra 1.8.2021.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Starveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Starveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Starveien Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



STARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 835 938	-2 379 040	3 835 938	7 357 813
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	72 667	-14 819 579	353 600	1 123 600
Tilbakeføring av avskrivning	15 839 470	819 655	801 000	76 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -59 449	-93 750	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 4 955 068	47 044 932	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån	18 -2 285 883	-26 736 279	-2 039 000	-2 704 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	3 521 875	6 214 979	-884 400	-1 504 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 357 813	3 835 939	2 951 538	5 853 413
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	8 216 675	4 188 896		
Kortsiktig gjeld	-858 862	-352 957		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 357 813	3 835 939		



STARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 126 850	10 634 447	11 015 000	11 559 000
Andre inntekter	3	922 984	558 257	130 000	120 000
SUM DRIFTSINTEKTER		12 049 834	11 192 704	11 145 000	11 679 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-567 571	-557 449	-665 000	-692 000
Styrehonorar	5	-226 000	-226 000	-226 000	-240 000
Avskrivninger	15	-839 470	-819 655	-801 000	-76 000
Revisjonshonorar	6	-8 965	-8 000	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-206 600	-201 365	-207 000	-212 000
Konsulenthonorar	7	-16 834	-28 263	-30 000	-20 000
Kontingenter		-38 400	-38 400	-38 400	-38 400
Drift og vedlikehold	8	-3 949 440	-17 699 290	-2 000 000	-3 000 000
Forsikringer		-1 047 201	-951 811	-1 047 000	-1 136 000
Kommunale avgifter	9	-1 824 112	-1 686 361	-1 827 000	-1 844 000
Energi/fyring	10	-393 508	-646 171	-625 000	-625 000
TV-anlegg/bredbånd		-875 927	-831 743	-860 000	-880 000
Andre driftskostnader	11	-649 748	-742 953	-611 000	-700 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 643 776	-24 437 461	-8 945 400	-9 472 400
DRIFTSRESULTAT		1 406 058	-13 244 757	2 199 600	2 206 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	135 130	125 831	120 000	120 000
Finanskostnader	13	-1 468 521	-1 700 653	-1 966 000	-1 203 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 333 391	-1 574 822	-1 846 000	-1 083 000
ÅRSRESULTAT		72 667	-14 819 579	353 600	1 123 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-14 819 579		
Reduksjon udekket tap		72 667	0		



STARVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	58 750 000	58 750 000
Tomt		2 650 000	2 650 000
Andre varige driftsmidler	15	505 286	1 285 308
Langsiktige fordringer		70 031	70 031
SUM ANLEGGSMIDLER		61 975 317	62 755 339
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	233 962	423 645
Driftskonto OBOS-banken		3 358 194	3 622 352
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 805	45 047
Sparekonto OBOS-banken		4 603 714	97 852
SUM OMLØPSMIDLER		8 216 675	4 188 896
SUM EIENDELER		70 191 992	66 944 234
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	17	-29 155 146	-29 227 814
SUM EGENKAPITAL		-29 135 946	-29 208 614
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	77 102 276	74 433 091
Borettsinnskudd	19	21 366 800	21 366 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		98 469 076	95 799 891
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		762 353	238 445
Skyldige offentlige avgifter	20	41 043	55 587
Påløpte renter		6 658	10 822
Annen kortsiktig gjeld	21	48 808	48 103
SUM KORTSIKTIG GJELD		858 862	352 957
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		70 191 992	66 944 234
Pantstillelse	22	101 966 800	104 466 800
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17. mars 2021
Styret i Starveien Borettslag

Roar Holing /s/ Marit Augestad /s/
Øyvind Carlson /s/ Pia Sabine Olstad-Grue /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	11 008 158
Trappevask	101 088
Leie	53 448
Leietillegg påbygg	10 896
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 173 590

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-45 804
Trappevask	-936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	11 126 850

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Versha Kolonial AS	35 495
Posten depotkasse	2 500
Lading av kjøretøy mm	58 489
Oslo kommune ENØK-tilskudd	826 500
SUM ANDRE INNTEKTER	922 984

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-406 731
Påløpte feriepenger	-48 808
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Fri bolig	-69 264
Naturalytelser speilkonto	73 656
Arbeidsgiveravgift	-107 580
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 799
Pensjonskostnader innskudd	-9 717
Yrkesskadeforsikring	-4 781
Gruppeliv/ulykke	-5 180
Refusjon sykepenger	8 654
Gaver til ansatte	-1 013
Arbeidsklær	-5 215
SUM PERSONALKOSTNADER	-567 571

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 226 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 965.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-3 709
Energima Analyse AS	-13 125
SUM KONSULENTHONORAR	-16 834

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-1 904 659
DVS mangelskrav tilbakeført	-215 709
Elektroinstallatør	-46 669
Oppganger	-500 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-2 667 037
Drift/vedlikehold bygninger	-224 487
Drift/vedlikehold VVS	-101 386
Drift/vedlikehold elektro	-285 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-348 322
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-10 499
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-239 383
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 949 440

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-12 844
Vann- og avløpsavgift	-1 182 674
Feieavgift	-18 891
Renovasjonsavgift	-609 703
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 824 112

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-241 687
Strøm oljefyr el.bereder	-151 821
SUM ENERGI / FYRING	-393 508

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-134 130
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-67 006
Verktøy og redskaper	-17 001
Telefon-/kontormaskiner	-5 522
Driftsmateriell	-64 368
Lyspærer og sikringer	-32 569
Vaktmestertjenester	-21 694
Renhold ved firmaer	-199 023
Andre fremmede tjenester	-2 894
Kontor- og datarekvisita	-755
Trykksaker	-2 425
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 400
Andre kontorkostnader	-730
Telefon/bredbånd	-13 068
Telefon, annet	-7 745
Porto	-2 866
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 008
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-49 052
Bank- og kortgebyr	-2 990
Velferdskostnader	-2 504
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-649 748

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 534
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 862
Kundeutbytte fra Gjensidige	127 734
SUM FINANSINNTEKTER	135 130

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-516 156
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-232 403
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-719 468
Renter på leverandørgjeld	-494
SUM FINANSKOSTNADER	-1 468 521

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1982	58 750 000
SUM BYGNINGER	58 750 000

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.425.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1024.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Gjelder også note 15.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2020	59 449	
Avskrevet i år	-19 816	39 633
Feiemaskin		
Tilgang 1994	42 700	
Avskrevet tidligere	-42 699	1
Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2019	93 750	
Avskrevet tidligere	-18 750	
Avskrevet i år	-18 750	56 250
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2006	35 625	
Avskrevet tidligere	-35 624	1
Kopimaskin		
Tilgang 2009	58 421	
Avskrevet tidligere	-58 420	1
Plenklipper		
Tilgang 2017	175 000	
Avskrevet tidligere	-105 000	
Avskrevet i år	-35 000	35 000
Plog til traktor		
Tilgang 2007	20 000	
Avskrevet tidligere	-19 999	1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2018	110 000	
Avskrevet tidligere	-44 000	
Avskrevet i år	-22 000	44 000



17

Starveien Borettslag

Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2006	50 000	
Avgang 2020	-1	
Avskrevet tidligere	-49 999	0
Traktor		
Tilgang 2006	676 740	
Avskrevet tidligere	-676 739	1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	2 231 715	
Avskrevet tidligere	-1 487 810	
Avskrevet i år	-743 904	1
Traktorgarasje		
Tilgang 1988	325 093	
Tilgang 1989	5 304	
		330 397
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		505 286
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-839 470

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsetning sykepenger	8 654
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	225 308
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	233 962

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2018 -23 345 470

Nedbetalt tidligere 1 093 064

Nedbetalt i år 878 213

-21 374 193

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2018 -13 087 026

Nedbetalt tidligere 819 203

Nedbetalt i år 651 617

-11 616 206

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2019 -35 044 932

Økning i år -4 955 068

Nedbetalt tidligere 0

Nedbetalt i år 433 622

-39 566 378

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008 -7 640 000

Nedbetalt tidligere 2 772 070

Nedbetalt i år 322 431

-4 545 499

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-77 102 276****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982 -21 366 800

SUM BORETTSINNSKUDD -21 366 800**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -20 805

Skyldig arbeidsgiveravgift -20 238

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -41 043

**NOTE: 21****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-48 808
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-48 808

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	21 366 800
Pantelån	77 102 276
TOTALT	98 469 076

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 750 000
Tomt	2 650 000
TOTALT	61 400 000



INNKOMNE FORSLAG

6) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Saksfremstilling – (korttidsutleie)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.

Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Styret anbefaler at følgende nye setning tas inn i borettslagets vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk punkt 4-2 (3) andre setning.

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.»

7) Forslag fra styret om endring i vedtektene: Pkt 4-3 (3)

endres til:

«Større oppussinger og rehabiliteringer som for eksempel modernisering av bad o.l., skal styret samtykke til. Det skal stå til enhver tids gjeldende bestemmelser, samt utføres av autoriserte håndverkere. Evt dokumentasjon på arbeidet skal tas vare på av beboer og følge boenheten.»



8) Forslag fra Ejner Kjær Iversen, Starveien 30B om utbedring / fornyelse av samtlige vannrør i rekkehusene.

Herved stiller jeg forslag til generalforsamlingen, ved styret, om utbedring/ fornyelse av samtlige vannrør i rekkehusene.

Vannrør og koplinger er alle av eldre årgang, og disse finnes i ulike dimensjoner, og er etter min mening temmelig utdaterte i henhold til dagens normer.

Da disse rørene nå har rundet 40 år, og mange har blitt bøyd og herjet med, er det kanskje på tide å se litt i den retningen, så vi slipper å få lekkasjer og forsikringskrav pga. rør i for dårlig forfatning.

Styrets innstilling:

Dette har Styret arbeidet med både for rekkehusene og blokkene over flere år, og kostnadene ved en slik utskifting vil være så høy, at det vil gi kraftig utslag ved husleieøkning. Det er absolutt et tema som fortsatt jobbes med, men slik de økonomiske utsiktene er nå er det ikke rom for prosjekter av den størrelsesorden.

Styret innstiller derfor ikke til dette forslaget per dags dato.



Forslag 9 – 14 i innkallingen:

**Forslag fra styret om endring i husordensreglene: Punktene: 7e, 12d, 13c
blokkene 13c rekkehusene, 13d, 19 intro + a.**

9)

Pkt. 7 e)

endres til:

«Vaktmester samler inn hageavfall hver mandag i sommerhalvåret. Avfallet skal samles i gjennomsiktede plastsekker som ikke knyttes og settes på gangveien.»

10)

Pkt. 12 d)

endres til:

«Parkering i maks 30 minutter til **synlig** av- og pålessing.»

11)

Pkt. 13 Blokkene c)

endres til:

«Garasjeplassene skal brukes til parkering av kjøretøy innenfor oppmerkede områder, ikke som oppbevaringsplass for campingvogner, tilhengere eller annet utstyr.»

12)

Pkt. 13 Rekkehusene c)

endres til:

«Garasjeplassene skal brukes til parkering av kjøretøy innenfor oppmerkede områder, ikke som oppbevaringsplass for campingvogner, tilhengere eller annet utstyr. Det er tillatt å oppbevare andre ting enn det som naturlig hører kjøretøyet til, såfremt brannforskrifter følges og oppbevaring ikke er til sjenanse for nabogarasjen.»

13)

Pkt. 13 Rekkehusene d) Punktet fjernes

14)

Pkt. 19 intro +a)

endres til:

«Henvendelser til Borettslagets styre: mail: starveien@styrerommet.no, eller i postkassen ved Styrerommet utenfor Starveien 14A.

a) Alle henvendelser til styret som ønskes Styrebehandlet skal skje skriftlig. Borettslagets styre er avhengig av å kunne dokumentere (også for ettertiden) de saker som er styrebehandlet.»



0497 Starveien Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Roar Holing Starveien 70 A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Nestleder Pia Sabine Olstad-Grue

Starveien 36 B

Styremedlem Øyvind Carlson

Starveien 82 A

Som styremedlemmer foreslås:

Marit Augestad Starveien 16

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Trond Økland Starveien 10 B

2. Marit Irene Haug Starveien 40 A

3. Karen Sømhovd Starveien 10 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Roar Holing Starveien 70 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Pia Sabine Olstad-Grue Starveien 36 B

E. Som valgkomité foreslås:

Ulf Smestad Starveien 26 D

Øyvind k. Lillebergen Starveien 68 B

Oslo, 15. mars 2021

I valgkomiteen for Starveien Borettslag

Øyvind K. Lillebergen

Valgkomiteen Starveien

Annen informasjon om borettslaget**STYRETS ARBEID**

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 6 ordinære styremøter samt flere møter konsentrert om enkelttema. Pga smittevern ifm pandemien har det vært hyppigere bruk av mail og telefon der saker har blitt behandlet underveis. Det er også avholdt ettårs-befaring, samt flere avklarings- og oppfølgingsmøter, i forbindelse med prosjektet for rehabilitering av rekkehus med Selvaag Prosjekt og OSEB. Styret har hatt en god del oppfølging med Grorud Elektro i forbindelse med ladeprosjektet som ble ferdigstilt forrige år. Her har det oppstått noen utfordringer som måtte utbedres.

Det har vært møtevirksomhet i forbindelse med befaringer og oppstart av prosjektet med oppgradering av oppgangene i blokkene, som ble igangsatt før jul.

Styret har også hatt befaringer og satt i gang arbeid for oppgradering av utearealene som vil fortsette dette året.

Styret har i tillegg hatt ansvar for vanlig vedlikehold av bygg og fellesarealer.

Det er sendt 6 informasjonsskriv felles til beboerne samt noen egne informasjonsskriv, vi har behandlet flere saker og henvendelser som er kommet inn pr mail, brev, Facebook, mm.

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet av rekkehusene, ble det sommeren 2020 foretatt en ettårsbefaring for ferdigstillelse av prosjektet. Her ble det gjennomgått en del punkter som skulle utbedres og fullføres. Mye av dette er gjort, men det gjenstår fortsatt noe arbeid. I forbindelse med dette har Styret hatt møter og har dialog med prosjektleder i Selvaag, da det er de som har ansvaret for oppfølging av entreprenør. Styret sitter på all dokumentasjon fra beboere som har gitt tilbakemelding, og dette blir fulgt opp.

Oppgradering av uteområdene ble satt i gang på sommeren med flytting av benker og lekeapparater, oppussing av lekeapparater, diverse malerarbeider av gjerder mm, beskjæring av trær på gressplenen, samt beskjæring og fjerning av busker og trær ut mot fellesområdene. Prosjektet vil fortsette når vær og forhold tillater det.

Oppgradering av oppgangene i blokkene ble satt i gang i november. Alle oppgangene vil få nytt gulvbelegg, nye lister, nye håndløpere, vask og impregnering av teglsteiner på vegger, samt maling av tak, vegger, rekkverk og dørkarmen. I tillegg blir det økt belysning i hver etasje.

Jerndørene inn mot garasjelegget blir også byttet ut.

Entreprenøren som ble valgt til denne jobben er FRONT entreprenør, som står for både prosjektledelse, samt utføring av arbeidet.

I forbindelse med Covid-19 pandemien er det også blitt gjort en del tiltak for å forebygge smitte. Det er blitt satt opp berøringsfrie Antibac dispensere i hver oppgang, samt at vasking i oppgangene har blitt gjennomført hyppigere. I tillegg har det blitt gjennomført flere desinfiseringsvasker, der større områder har blitt sprayet med desinfiseringsmidler.

Det har også blitt satt inn nye røykvarslere i alle oppgangene.

Styret har også søkt flere tilskuddsordninger om midler til diverse arbeid som er planlagt.

Åpen Time i styreverrommet har ikke blitt avholdt for å overholde smittevern. Dette er blitt informert om i infoskriv og henvendelser til Styret skal derfor rettes enten på mail til styreverrommet@starveien.no, Facebook eller i Styrets Postkasse.

Vaktmester

Vi har en stabil og dyktig vaktmester, med kjernetid mellom 9:00 – 15:00.

Økonomi

Ikke noe spesielt å utsette på dette punktet.

Forsikring

Borettslaget er forsikret hos Gjensidige Forsikring.

De siste årene har vi fått utbetalt et relativt hyggelig utbytte, og har derfor en god forsikringsavtale.

Avtaler/kontrakter

Det pågår en avtale med FRONT entreprenør for oppgradering av oppgangene i blokkene. Borettslaget har fortsatt en avtale med Selvaag Prosjekt, som prosjektledere for rehabilitering av garasjer og rekkehus, samt Oslo Entreprenørbedrift som utførende entreprenør.

I tillegg er det inngått avtale med Grorud Elektro-service på strøm og ladebokser, og andre elektriske oppgraderinger.

Borettslaget har fortsatt en avtale med Markisemannen der vi får 40% på inn- og utvendig solskjerming.

Det ble også på nyåret inngått en avtale med et nytt vaskefirma, som foretar seg all vask av blokkene.

Styret gjennomgår stadig avtaler og tjenester, som vi ser på alternativer på og reforhandler.

HMS

Styret jobber fortløpende med gjennomgang og oppdatering av HMS-planen til borettslaget. Det blir stadig gjennomført sjekk av bygg, fellesarealer, etc av Styrets HMS-ansvarlig, i samråd med vaktmester. Beboere som ikke følger husordensregler og vedtekter vil bli tilskrevet.

Miljø i borettslaget

Styret har tidligere gjennomført ordningen "Åpen time" første mandag i hver måned, som flere beboere benytter seg av. Styret opplever møtene som nyttige, og håper vi kan komme i gang med dette igjen så snart smittesituasjonen tillater det. I tillegg har vår gruppe på Facebook, samt «Messenger» blitt mer og mer brukt som informasjonverktøy både fra og til Styret. Styret benytter seg også av VIBBO som informasjonsplattform, noe som gjør at beboere kan få informasjon raskere og mer tilpasset.

Vi har en vaktmester som jobber med å vedlikeholde fellesarealene våre å daglig basis, i tillegg blir det kjøpt tjenester ved større prosjekter for å holde det fint rundt oss.

Vaktmester samler også inn husholdningsavfall fra hager og planter som beboere setter ut hver mandag. I vaktmester sitt fravær blir det satt inn erstatter som skal ta seg av viktige gjøremål. Dette informeres om på forhånd.

**Nøkler/skilt**

Nøkler i terrasseblokkene bestilles gjennom vaktmester. Dette gjelder også skilt til postkasser og ringetablå i terrasseblokkene samt postkasseskilt for rekkehusene.

Kabel-TV

Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester og bredbånd til borettslaget.

Containere

Det har ved et par anledninger blitt bestilt containere til husholdningsavfall, samt egen juletrecontainer etter jul. Ny ordning er at containeren blir satt ut om morgenen og hentet på kvelden samme dag. Denne ordningen har fungert meget godt, og blant annet ført til reduserte kostnader for borettslaget.

Velferden

Det ble utnevnt en velferdskomité for borettslaget, men pga den pågående pandemien, har det ikke vært mulig å arrangere noen sosiale sammenkomster og aktiviteter dette året.

Kurs

Ingen av styremedlemmene har vært på kurs det siste året.

Planer for 2021/2022

- Fortsette oppussing og oppgradering av opp oppgangene i blokkene
- Retting og utføring av gjenstående arbeid på rekkehusene
- Oppgradering av lekeapparater
- Generell oppgradering og vedlikehold av borettslagets eiendom og uteareal
- Kontinuerlig arbeid med HMS planen

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Ronny Iversen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Starveien 12, og er åpent hverdager mellom kl. 09:00 og kl. 15:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 41 48 96 03, e-post mrronniver@gmail.com.

Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81953427. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Starveien Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

1994	Terrasseblokkene ble beiset
1995	Rekkehusene ble beiset
1997-1998	Nye tak på terrasseblokkene
2000	Nye tak på rekkehusene og garasjene En del loftsluker ble byttet Nytt gjerde på muren mot Starveien Garasjeanlegg malt innvendig
2001-2002	Vedlikeholdt terrasseblokkene
2002	Beising av rekkehusene Garasjene til rekkehusene ble malt
2003	
2007	Skiftet 97 utgangsdører og beiset rekkehusene samt skiftet ut dårlige bord. Beiset garasjene for rekkehusene
2009-2010	Utbedring av pipene på rekkehusene
2010	Oppstart prosjektering av rehabilitering av terrasseblokkene
2012	Ferdigstilt rehabiliteringen av terrasseblokkene.
2013	Nytt lekeapparat
2014	Nye postkasser i rekkehusene Nye fronter på verandaer i rekkehusene Oppgradering av utearealet Spyling av spillvannsrør i blokkene Oppussing av to bad i vaktmesterboligen



2015	Vindus / dørutskifting Entredører i blokkene Asfaltering av ballplass og diverse uteområder Skifting av noe panel i rekkehusene.
2016	Oppgradering grønt anlegg.
2017	Påbegynt utskifting av gatelys.
2018	Garasjene ferdig rehabilitert for rekkehusene. Utskifting av gatelys ferdigstilt. Oppgradering av strømnnett i garasjene er slutført. Påbegynt vedtatt vedlikehold av rekkehusene. Påbegynt planlegging av vedlikehold i blokkene.
2019	Vedlikehold rekkehusene ble ferdigstilt. Fortsetter planlegging av vedlikehold i blokkene.
2020	Oppstart av oppussing av oppgangene i blokkene Oppstart av oppgradering av uteareal under





Deltagelse på digital generalforsamling 2021
din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Starveien Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes onsdag, 19. mai 2021 kl. 12:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er lørdag, 21. mai 2021 kl. 12:00.

Selskapsnummer: 0497 Selskapsnavn Starveien Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

1) Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på og måten den gjennomføres på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

2) Valg av møteleder

Styreleder fungerer som møteleder iht. borettslagsloven.

For		Mot	
-----	--	-----	--

3) Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Carina Haraldsen Kørre velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

**4) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020**

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent.
Styret foreslår at årets resultat for 2020 går til reduksjon av udekket tap.

For		Mot	
-----	--	-----	--

5) Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære generalforsamling, foreslås satt til kr 240 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:**6) Forslag om vedtektsendringer fra styret om ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven.**

Saksfremstilling: Se innkallingen side 20.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å stemme for forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7) Forslag fra styret om endring i vedtektene: Punkt 4-3 (3)

Saksfremstilling: Se innkallingen side 20.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å stemme for forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

8) Forslag fra Ejner Kjær Iversen om utbedring / fornyelse av samtlige vannrør i rekkehusene.

Saksfremstilling: Se innkallingen side 21.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å stemme mot det innkomne forslag.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Forslag fra styret om endring i husordensreglene: Punktene: 7e, 12d, 13c blokkene 13c rekkehusene, 13d, 19 intro + a.

Saksfremstilling: Se innkallingen side 22.

Forslag til vedtak: Styret anbefaler å stemme for forslaget.

9) Endring i husordensregel punkt 7e

For		Mot	
-----	--	-----	--

10) Endring i husordensregel punkt 12d

For		Mot	
-----	--	-----	--

11) Endring i husordensregel punkt 13 c – blokker

For		Mot	
-----	--	-----	--

12) Endring i husordensregel punkt 13 c – rekkehus

For		Mot	
-----	--	-----	--

13) Endring i husordensregel punkt 13 d

For		Mot	
-----	--	-----	--

14) Endring i husordensregel punkt 19 intro + a

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

- 15) Valg av leder for 2 år
- 16) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- 17) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Roar Høling	
Styremedlem	Marit Augestad	
Varamedlem	Trond Økland	
Varamedlem	Marit Irene Haug	
Varamedlem	Karen Sørhøvd	

18) Valg av 1 delegert og 1 varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Roar Høling	
Varadelegert	Pia Sabine Olstad-Grue	

19) Valg av 2 medlemmer til valgkomite 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem 1	Ulf Smestad	
Medlem 2	Øyvind K. Lillebergen	

Skjemaet leveres borettslagets postkasse ved styrerommet utenfor Starveien 14 A innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.