



# Årsmøte 2022

---

Akersbakken Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 30. mai - 3. juni 2022

## Velkommen til årsmøte i Akersbakken Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 3. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/45>

Det holdes også et frivillig møte 30. mai kl. 18:00 , i Gamle Aker Kirkesenter.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Honorar til valgkomiteen
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Endring av vedtektene - tv/internettavtalene
8. Oppdatering av husordensreglene - 4. Sjøppel
9. Oppdatering av husordensreglene - 9. Bruksoverlating
10. Oppdatering av husordensreglene - 10. Endringer av leiligheten
11. Oppdatering av husordensreglene - 12. Annet
12. Nytt punkt 9 i husordensreglene - Naturlig ventilasjon og kjøkkenvifte
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Akersbakken Borettslag**

Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Ingunn Haraldsen og Daniel Gomsrud er valgt.

---

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 0045 Akersbakken Brl årsrapport.pdf

---

Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270 000.

### **Styrets innstilling**

Styrets leder har nå et fast månedlig honorar på 7 250 kr som inngår i summen på kr 270 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000

---

Sak 5

## **Honorar til valgkomiteen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som honorar til valgkomiteen foreslås kr 10 000

### **Forslag til vedtak**

Som andre honorar (valgkomite) foreslås kr 10 000.

---

Sak 6

## **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

### **Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

---

Sak 7

## **Endring av vedtektene - tv/internettavtalene**

### **Forslag fremmet av:**

Francis Augusto Medeiros-Logeay

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Endring av vedtektene slik at fornyelse eller inngåelse i tv/internettavtalene skal ikke signeres før beboere er varslet og før de innkalles til et enkelt møte der vilkårene skal presenteres og fornyelse/inngåelse skal godkjennes av de som deltar i dette møte. Dette møte skal finne sted minst 6 uker før den avtalens planlagte startdatoen.

### **Styrets innstilling**

Styret anser at dette forslaget bør behandles prinsipielt og ikke avgrenses til TV/internett-avtaler. Forslaget innebærer endringer av § 8-3 i vedtektene om styrets ansvar og arbeid.

Et borettslagsstyre tillegges handlingsrom til å fastsette husleien til inndekning av fellesutgifter og endring av denne, og å bruke det økonomiske handlingsrommet som foreligger i budsjett. Det er styret som også fastsetter budsjett, mens generalforsamling som godkjenner eller ikke godkjenner regnskapet. Prosjekter som fordrer låneopptagelse må behandles på generalforsamling da det økonomiske og juridiske forpliktelsene angår hele borettslaget og alle andelseiere, mens det innenfor det vanlige budsjettet er styret og det enkelte styremedlem som tillegges ansvaret. Det følger av dette at avtaler som inngås innenfor rammen av budsjett først og fremst må foretas av styret og ikke beboere ved generalforsamling eller annen type møter.

Videre er det også demokratisk utfordrende å vedtektsfeste et møtefora, ut over generalforsamling, som skal kunne behandle enkeltsaker, styrt etter interessen og møtevilligheten til de enkelte andelseierne.

Styret vil derfor ikke støtte forslaget som her er fremsatt ved beboer.

Derimot har styret forståelse for at beboere ønsker å være underrettet og kunne ha mulighet til å bidra på ulike måter i driften og utviklingen av borettslaget fellestjenester på ulike områder. Styret vil derfor i større grad søke å involvere beboer i fremtidige utviklingsprosjekter. I så henseende vil et uformelt møteforum, som bærer karakter av det forslagstiller ønsker å oppnå være mulig å legge til rette for. Styret foreslår derfor å endre husordensreglens punkt 12 og der fastsette beboermøte og dets virke.

Skulle forslaget til Francis Augusto Medeiros-Logeay oppnå tilstrekkelige 2/3-flertall foreslår styret at dette utformes som et nytt punkt 10 i vedtektene og at en hensiktsmessig endring av § 8-3 gjøres.

### **Forslag til vedtak**

Endring av vedtektene slik at fornyelse eller inngåelse i tv/internettavtalene skal ikke signeres før beboere er varslet og før de innkalles til et enkelt møte der vilkårene skal presenteres og fornyelse/inngåelse skal godkjennes av de som deltar i dette møte. Dette møte skal finne sted minst 6 uker før den avtalens planlagte startdatoen.

---

Sak 8

## **Oppdatering av husordensreglene - 4. Søppel**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **4. SØPPEL**

Husholdningsavfall kildesorteres godt innpakket i sjakt eller direkte i avfallsanlegget. Anlegget har egne innkast for papir. Annet avfall enn papir, mat, plast og restavfall kildesorteres på kommunens returpunkter eller annet egnet sted.

Det er ikke tillatt å legge fuktig, illeluktende, oljet eller brannfarlig søppel i sjakten samt søppel i trappeoppgangen.

### **Styret foreslår ny tekst:**

Husholdningsavfall skal kildesorteres og avhendes godt innpakket i sjakt eller direkte i avfallsanlegget (Anlegget har egne innkast for papir). Det anbefales dobbel pose. Annet avfall enn papir, mat, plast og restavfall kildesorteres på kommunens returpunkter eller annet egnet sted.

Det er ikke tillatt å legge fuktig, illeluktende, oljete eller brannfarlig søppel i sjakten, som feks fiskeslo/rekeskall, kattesand og brukte bleier (ikke uttømmende liste). Ei heller skarpe gjenstander, glass og metall.

Søppel skal heller ikke hensettes i fellesområdet som trappehus/trappeoppgang, ganger i loft, kjeller vaskerier og tørkerom.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas

### **Vedlegg**

2. 0045 Akersbakken Borettslag.pdf

---

Sak 9

## **Oppdatering av husordensreglene - 9. Bruksoverlating**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **9. BRUKSOVERLATING**

Bruksoverlating (framleie) må godkjennes av styret på forhånd.

Søknadsskjema fås fra OBOS.

### **Styret foreslår ny tekst:**

Bruksoverlating (framleie) må godkjennes av styret på forhånd.

Søknadsskjema fås fra OBOS.

Andelseier som selv bor i leiligheten kan leie ut deler av leiligheten. Det er ikke krav og søknad ved slik utleie

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas

---

Sak 10

## **Oppdatering av husordensreglene - 10. Endringer av leiligheten**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **10. ENDRINGER AV LEILIGHETEN**

Vesentlig bygningsmessige endringer av leiligheten skal meldes styret. For å hindre fuktskader skal andelseier som foretar utbedringer på bad, for eksempel fjerning av



badekar og/eller legging av badegulv, sørge for fagmessig utførelse av arbeidene.  
KONTAKT STYRET FØR ARBEIDET IGANGSETTES.

### **Styret foreslår ny tekst**

Vesentlig bygningsmessige endringer av leiligheten, og arbeid som vil i sin gjennomførelse lage mye bråk, bør meldes styret. For å hindre fuktskader skal andelseier som foretar utbedringer på bad, for eksempel fjerning av badekar og/eller legging av badegulv, sørge for fagmessig utførelse av arbeidene, dette gjelder også arbeid som vil utsette byggenes strukturelle integritet, som f.eks. endring av bærevegger. Arbeid som fordrer endringer av bygningsmasse ut over en leilighets fire vegger må meldes styret for godkjenning før arbeidet settes igang.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas

---

Sak 11

## **Oppdatering av husordensreglene - 12. Annet**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **12. ANNET**

Meldinger til andelseierne fra borettslagets styre eller fra OBOS gitt ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme vis som husordensreglene.

Alle beboere og fremleiere plikter å merke dørtelefon, postkasse og dør med navn på tilfredsstillende måte. Til dørtelefon og postkasse skal det settes inn graverte skilt. Papirlapper, tape eller lignende er ikke tillatt. Farger og mål er nærmere angitt i et bestillings skjema, som fås fra styret eller vaktmester

### **Styret foreslår ny tekst**

Meldinger til andelseierne fra borettslagets styre eller fra OBOS gjelder på samme vis som husordensreglene. Styret og OBOS vil først og fremst kommunisere digitalt via VIBBO. Andelseier og beboer kan reservere seg mot å ta imot meldinger elektronisk. Styret vil da finne andre måter å kommunisere med disse beboerne.

Styret skal avholde jevnlig, og minst en gang i året, beboermøte der det informeres om forhold som berører drift og utvikling av borettslaget, herunder forhold som angår fellesutgifter og fastsetting av husleie.

Alle beboere og fremleiere plikter å merke dørtelefon, postkasse og dør med navn på tilfredsstillende måte. Til dørtelefon og postkasse skal det settes inn graverte skilt. Farger og mål er nærmere angitt i et bestillingsskjema, som fås fra styret eller vaktmester.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til ny tekst vedtas

---

Sak 12

### **Nytt punkt 9 i husordensreglene - Naturlig ventilasjon og kjøkkenvifte**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår videre nytt punkt (som nytt pkt 9 og rekkefølgeendring på resten)

#### **NATURLIG VENTILASJON OG KJØKKENVIFTE**

Akersbakken borettslag har naturlig ventilasjon i alle leiligheter. For at den naturlige ventilasjonen skal fungere er det svært viktig at man ikke hindrer luftstrømmen. Alle luker må til enhver tid stå åpne. På kjøkken er det ikke tillatt å koble vifte til ventil på yttervegg eller til ventilasjonskanaler, da dette vil motvirke effekten i de naturlige ventilasjonskanalene og er brannfarlig. Det er kun tillatt med kjøkkenventilator med kullfilter.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag til tekst vedtas

---

## Valg av tillitsvalgte

Se vedlagte innstilling/presentasjon fra valgkomite (side 36/37).

Det presiseres at det må velges en ny styreleder på en ekstra generalforsamling.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen Innstilling  
Se vedlagte redegjørelse fra valgkomite.  
Det må velges ny styreleder på ekstra generalforsamling.

#### Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Christer Antonsen
- Martin Kallay Hjelle

#### Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Nina Sletten

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Francis Augusto Medeiros-Logeay
- Valeria Seminati

#### Valg av 1 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Martin Hagfors

### Vedlegg

1. INNSTILLING TILLITSVERV - AKERSBAKKEN BORETTSLAG 2022.pdf

---

Sak 14

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Christer Antonsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ida Helen Skogstad
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Christian Fjellstad	Akersbakken 1
Styremedlem	Martin Kallay Hjelle	Akersbakken 9
Styremedlem	Ida Helen Skogstad	Akersbakken 3
Styremedlem	Toril Sundsdal	Fredrikke Qvams gate 23
Styremedlem	Maren Wæhler	Fredrikke Qvams gate 19
Varamedlem	Daniel Gomsrud	Akersbakken 13
Varamedlem	Ingunn Haraldsen	Akersbakken 17

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Christian Fjellstad	Akersbakken 1
Varadelegert	Toril Sundsdal	Fredrikke Qvams gate 23

## Valgkomiteen

Dag Forbord	Akersbakken 11
Siv Hofsvang	Fredrikke Qvams gate 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

## Generelle opplysninger om Akersbakken Borettslag

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter.

Akersbakken Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 817 705, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Akersbakken 1-17  
Fredrikke Qvams gate 13-25

Gårds- og bruksnummer:  
218      3

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten, kjøpt i 1986 er på 11 420 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.

Akersbakken Borettslag har ingen 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.

## Styrets arbeid

Nytt styre ble konstituert i juni etter digital generalforsamling som ble avsluttet tidligere i måneden. Oppgaver er fordelt mellom styrets medlemmer basert på kompetanse og interesse, samtidig som vi tilstreber at arbeidsbelastningen mellom styrets medlemmer er relativt balansert. Det har ikke vært utpekt nestleder i styret, og det har ikke vært bruk av varaene i perioden.

Styrets orientering er skrevet ultimo mars etter 9 av 12 måneders drift av styreperioden. Styret har avholdt syv styremøter og ett beboermøte. I tillegg har det vært gjennomført to møter med OBOS i forbindelse med fastsettelse av budsjett og gjennomgåelse av regnskap. Det har vært gjennomført befaringer med eksterne leverandører som krever at styrets medlemmer må møte i arbeidstiden. Dette har vært langt lettere enn tidligere, da flere i styret har hatt hjemmekontor siden mars 2020. Dette vil trolig endre seg raskt utover i 2022.

En viktig oppgave for styret er dialogen med andelseierne. Vi informerer gjennom oppslag på Vibbo og i oppgangene. Styret besvarer henvendelser fra andelseierne, hovedsakelig på epost og Vibbo, men også noen telefoner. Styret har som ambisjon at styreeposten besvares ukentlig, men den blir i realiteten besvart langt oftere.

Styret legger til grunn et formålstjenlig prinsipp å vurdere alle sine avtaler minst hvert tredje år. I 2021 er alle avtaler ajour, men en helhetlig gjennomgang av vaktmestertjenestene bør vurderes gjennomført i 2022. Styret har gjennomført møter med flere tilbydere av ulike nøkkeltjenester, men har konkludert med at det i et kost/nytte-perspektiv ikke er formålstjenlig med skifte.

Daglig drift av eiendommen utføres i dag av vaktmestertjenesten Bygårdsservice. Dette samarbeidet har fungere relativt godt og avtalen har løpt siden 2011. Bygårdsservice står for blant annet tømning av søppelrommene sjuktene fører til og for vask av oppgang, kjeller og vaskeriene.

Årets største prosjekt har vært oppgradering av bakgårdens grønne og sosiale områder. Det er gjennomført arbeider bak Akersbakken 5, langs baksiden av Akersbakken 9-17, bak Fredrikke Qvams gate 15 og 25.

Styret har engasjert arborist for å lage en vedlikeholdsplan for trær og busker, og har inngått avtale om årlig stell og vedlikehold. Det vurderes å utvide omfanget av avtalen i sammenheng med utvikling av nye prosjekter i bakgården. Sammen med omkringliggende borettslag er det opprettet en Kjøkkenhagegjeng som har bygget opp et lite kjøkkenhageanlegg bak barnehagen, men det er først og fremst Akersbakken borettslag som har stått for engasjementet for dette prosjektet.

Styret har også inngått løpende avtale om renhold og vedlikehold av søppelanlegget, hvor papirsjakten rengjøres en gang og avfallssjuktene to ganger pr år. I forbindelse med pandemien har styret informert om gode hygieneregler og bestilt hyppigere vask av fellesarealer.

Det ble i 2020 inngått ny avtale med Get (nå Telia) om levering av TV-og internett-tjenester. Avtalen fordrer en oppgradering av nettet for økt hastighet, til en redusert månedlig pris. Det er inkludert en minipakke av tv-kanaler. Avtalen har en tre års varighet og styret ser for seg i det at felles tv-pakke fases ut i fremtidige avtaler. Uavhengig av tjenestetilbyder. I henhold til avtale med Get/Telia skulle infrastruktur oppgraderes i løpet av sommeren 2020, men grunnet corona er det blitt stadige

forskyvninger i implementering av prosjektet. Oppgradering kom således ikke i havn før på sensommeren 2021, men etter den tid har det vært minimalt med klager på nettkvalitet. Oppfølging og dialog med Telia/Get gjennomgående i 2021 tilsier at å vurdere et bytte av leverandør i 2023 vil være ønskelig.

Det er gjennomført flere tiltak som styrker HMS-sikkerheten i borettslaget. Det er også utbedret ulike småskader som ble oppdaget under vedlikeholdsprosjektet. Styret foretar minst 2 ganger i året gjennomgang av all boligmasse og finner stadig ting å gripe tak.

Borettslaget har også i 2021 mottatt informasjon fra Oslo kommune ved Skattekontoret der det bekreftes at 128 leiligheter bli gjenstand for beskatning i 2022. Kombinasjonen av økt markedsverdi for alle leiligheter i kombinasjon med et bunnfradrag som ikke er blitt justert på mange år gjør at de fleste leilighetene i borettslaget nå blir ilagt eiendomsskatt.

15 leiligheter skiftet eier i løpet av 2021 og prisene har tidvis vært meget høye. I forbindelse med eierbytte har flere pusset opp, hvilket selvfølgelig medfører noe støy. I en tid der ganske mange har måttet flytte jobben sin til et hjemmekontor har støy vært utfordrende, men helhetlig sett har det likevel gått bra.

Styret vektlegger å bygge et godt bomiljø og takker for tålmodighet og god innsats gjennom året. En stor takk til alle som bidrar på dugnadene og ekstra honnør til Grøntgruppas medlemmer som ofte trår til i utviklingen av bakgården.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 6 520 639.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5164 271.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader for drift/vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 1 164 316 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 324 015 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 500 000 til vedlikehold som blant annet omfatter prosjektet med sykkelparkering i bakgård.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med 6 %. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Akersbakken Borettslag.

**Lån**

Akersbakken Borettslag har 1 lån i Husbanken, flytende rente, løpetid til 2033. Akersbakken Borettslag har 1 lån i OBOS-banken flytende rente, og løpetid til 2037. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2022. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 1.9.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Akersbakken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Akersbakken Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 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 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>.

Oslo, 17. Mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**AKERSBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 817 705, KUNDENR. 45**

**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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 293 535</b>	<b>1 388 737</b>	<b>1 293 535</b>	<b>1 324 016</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 164 316	972 090	421 720	155 100
Tilbakeføring av avskrivning	14	24 461	26 870	16 000	16 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 158 296	-1 094 162	-1 157 000	-1 175 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>30 481</b>	<b>-95 202</b>	<b>-719 280</b>	<b>-1 003 900</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 324 015</b>	<b>1 293 535</b>	<b>574 255</b>	<b>320 116</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 548 361	1 676 042
Kortsiktig gjeld	-224 346	-382 507
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 324 015</b>	<b>1 293 535</b>

**AKERSBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 817 705, KUNDENR. 45**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 516 140	6 334 484	6 516 000	6 691 000
Andre inntekter	3	4 499	41 950	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 520 639</b>	<b>6 376 434</b>	<b>6 516 000</b>	<b>6 691 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 208	-37 247	-36 800	-39 500
Styrehonorar	5	-261 000	-270 000	-261 000	-270 000
Avskrivninger	14	-24 461	-26 870	-16 000	-16 000
Revisjonshonorar	6	-8 250	-7 545	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-196 990	-192 185	-196 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-17 728	-10 148	-40 000	-30 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-1 332 791	-1 438 925	-2 150 000	-2 500 000
Forsikringer		-288 430	-268 622	-288 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-1 071 504	-1 046 039	-1 060 080	-1 094 000
Energi/fyring		-204 874	-103 229	-132 000	-156 000
TV-anlegg/bredbånd		-505 175	-618 804	-560 000	-560 000
Andre driftskostnader	10	-1 174 460	-1 021 184	-1 100 000	-1 140 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 164 271</b>	<b>-5 081 197</b>	<b>-5 888 280</b>	<b>-6 353 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 356 368</b>	<b>1 295 237</b>	<b>627 720</b>	<b>337 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	16 259	10 856	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-208 311	-334 003	-209 000	-185 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-192 052</b>	<b>-323 147</b>	<b>-206 000</b>	<b>-182 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 164 316</b>	<b>972 090</b>	<b>421 720</b>	<b>155 100</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 164 316	972 090		

**AKERSBAKKEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 817 705, KUNDENR. 45**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	11 853 449	11 853 449
Tomt		630 613	630 613
Andre varige driftsmidler	14	43 342	67 803
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 527 404</b>	<b>12 551 865</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		143 553	138 660
Andre obligasjoner		532 855	517 900
Driftskonto OBOS-banken		263 524	411 710
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 234	6 880
Sparekonto OBOS-banken		602 195	600 892
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 548 361</b>	<b>1 676 042</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>14 075 765</b>	<b>14 227 907</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 152 * 100		15 200	15 200
Udekket tap	15	-3 033 098	-4 197 414
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 017 898</b>	<b>-4 182 214</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	16 401 717	17 560 013
Borettsinnskudd	17	467 600	467 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>16 869 317</b>	<b>18 027 613</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		141 391	297 794
Skyldige offentlige avgifter	18	8 279	9 207
Påløpte renter		6 932	8 116
Påløpte avdrag		67 744	66 886
Annen kortsiktig gjeld		0	504
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>224 346</b>	<b>382 507</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>14 075 765</b>	<b>14 227 907</b>
Pantstillelse	19	31 607 700	31 607 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 9.3.2022

Styret i Akersbakken Borettslag

Christian Fjellstad /s/

Martin Kallay Hjelle /s/

Ida Helen Skogstad /s/

Toril Sundsdal /s/

Maren Wæhler /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.

**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. 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 505 472
Eiendomsskatt	10 668
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 516 140</b>

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

Skadeoppgjør	4 199
Utleie	300
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>4 499</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 208
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 208</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 261 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 100, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-8 708
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 020
Andre konsulenthonorarer	0
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 728</b>

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

A.Tuvsjøen AS - Anleggsgartnermester	-1 030 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 030 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-81 328
Drift/vedlikehold elektro	-72 168
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 873
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 064
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-20 858
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-63 000
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 332 791</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 678
Vann- og avløpsavgift	-659 484
Feieavgift	-31 849
Renovasjonsavgift	-369 493
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 071 504</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-36 944
Driftsmateriell	-27 277
Lyspærer og sikringer	-5 018
Vaktmestertjenester	-733 246
Renhold ved firmaer	-344 024
Andre fremmede tjenester	-2 294
Trykksaker	-1 362
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 100
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-3 409
Bank- og kortgebyr	-2 923
Velferdskostnader	-10 563
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 174 460</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 303
Renter bank	14 956
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>16 259</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-83 857
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-124 454
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-208 311</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokførtverdi 1952	1 802 353
Oppskrevet 1972	6 037 900
Ombygging av feielokaler til leil, 2011	1 583 716
2 nye leiligheter, 2014	2 429 479
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>11 853 449</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.218/bnr.3

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



**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Tørketrommel			
Tilgang 2014	22 423		
Avskrevet tidligere	-22 422		1
Tørketrommel 2			
Tilgang 2016	24 069		
Avskrevet tidligere	-21 663		
Avskrevet i år	-2 405		1
Tørketrommel 3			
Tilgang 2018	57 108		
Avskrevet tidligere	-34 263		
Avskrevet i år	-11 421		
			11 424
Vaskemaskin			
Kostpris	51 881		
Avskrevet tidligere	-51 880		1
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	51 881		
Avskrevet tidligere	-51 880		1
Vaskemaskin nr. 3			
Kostpris	52 898		
Avskrevet tidligere	-52 897		1
Vaskemaskin nr. 4			
Kostpris	53 936		
Avskrevet tidligere	-53 935		1
Vaskemaskin nr. 5			
Kostpris	41 458		
Avskrevet tidligere	-41 457		1
Vaskemaskin nr. 6			
Kostpris	58 447		
Avskrevet tidligere	-58 446		1
Vaskemaskin nr. 7			
Tilgang 2018	74 450		
Avskrevet tidligere	-31 905		
Avskrevet i år	-10 635		
			31 910
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>43 342</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-24 461</b>

**NOTE: 15****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 totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-20 430 000
Nedbetalt tidligere	9 509 759
Nedbetalt i år	806 466
	-10 113 775

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	-5 139 772
Nedbetalt i år	351 830
	-6 287 942

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-16 401 717</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-459 800
Tilført tidligere	-8 500
Nedbetalt tidligere	1 803 053
Oppskrevet	-1 802 353

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-467 600</b>
----------------------------	-----------------

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-6 234
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 045

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-8 279</b>
---	---------------

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	467 600
Pantelån	16 401 717
Påløpte avdrag	67 744
<b>TOTALT</b>	<b>16 937 061</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	11 853 449
Tomt	630 613
<b>TOTALT</b>	<b>12 484 062</b>

**AKSJEKAPITAL**

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Styret**

Styret kan kontaktes per e-post på [akersbakken@styrommet.no](mailto:akersbakken@styrommet.no)  
OBOS kan kontaktes for styreleders telefonnummer.

### **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**

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS. Borettslaget har avtale med Buskmenn AS for skjøtsel av busker og trær.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale med Bygårdsservice AS om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler bestilles gjennom vaktmesterselskapet.

Alle beboere er pålagt å ha navneskilt på dørklokke og postkasse. Annen merking er ikke tillatt. Informasjon om dette finnes på borettslagets nettside [www.vibbo.no/45](http://www.vibbo.no/45)

Skilt til ringeklokke og postkasse monteres av vaktmesterfirma ved å legge skilt(ene) i den blå postkassen bak Fredrikke Qvams gate 23.

### **Vaskeri**

Fellesvaskeriet er i Akersbakken 3 og 15, og Fredrikke Qvams gate 15 og 23. Alle vaskerier krever parfymefrie vaskemidler.

Borettslagets retningslinjer for bruk av vaskerier/tørkerom skal følges, se oppslag.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6602388. 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](mailto: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 slokkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

### **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](http://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. Akersbakken 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **TV - bredbånd**

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

**Bærekraft**

Boligselskapet har gjennomført første del og annen del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021	Oppgradering uteområder	
2020	Lysprosjekt: lys i alle boder, kjeller,	andre fellesområder, inne/ute skiftet
2020	Rammeavt. rørlegger/elektrikertjenester	
2020	Gjennomgang forsikringsavtale	
2020	Gjennomgang avtale Østl. Parkering	
2019	Utbedring hage og sosial sone	bak Fredrikke Qvams gate 23 og 25
2019	Avtale arborist/vedlikeholdsplan	for større beplantning laget
2019	Gjennomgang EI-nettverk	gammelt jordvarslersystem fjernet
2019	Nytt gulvbelegg epoxy i kjeller	og vaskeri
2018	Nye porttelefoner	
2017	Vedlikeholdsprosjekt	<p>Rehabilitering av alle piper, montering av innvendig stålrør og nye topphatter</p> <p>Rehabilitering av bunn- og uttrekksledninger</p> <p>Utskifting av rør og stoppekraner i kjeller (inn- vann til leilighetene)</p> <p>Nye varmtvannsbeholdere, 4 stk. og blandebatterier i vaskerommene</p> <p>Nye EI-hovedtavler 7 stk. samt underfordelinger i vaskerier og oppgradering av jordingsanlegg</p> <p>Utvendig overflatebehandling /maling av vinduer og balkongdører</p> <p>Etablering av inspeksjonsluker på balkonger</p> <p>Montering av nye dørpumper i alle leiligheter</p> <p>Nye brannrør i vaskerier</p> <p>Rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter</p> <p>Utbedring av setningsskade under FQ-23</p> <p>Kontroll og sikring av balkongbolter på alle balkongene.</p>
2015	Avtale Get 5 år	Bredbånd og digital-TV
2013 - 2014	Oppgradering av bakgården	Nedgravd søppelanlegg
2013	2 nye andelsleiligheter	Næringslokale bygd om til 2 nye andelsleiligheter
2012	Tjenesteleilighet solgt	Tjenesteleilighet solgt og gjort om til andelsleilighet
2011 - 2012	Tak i AB 9-19 og FQ 23 og 25	Inkl. snøfangere
2011 - 2011	Snøfangere på tak i AB 1-7 og FQ 17-21	
2010 - 2010	Ny andelsleilighet Akersbakken 17 B	
2009	Ny fasadebelysning	
2009	Brannrør kjeller og loft	

2009	Oppussing av alle trappeløp	
2008	Nye ytterdører	
2007	Tak AB 1-7 og FQ 17-21 og fasader	
2003	Installasjon av nytt kabel-tv anlegg	
2000 - 2002	Utskifting rørledninger/avløp, bad	Utskifting av rørledninger og avløp, samt rehabilitering av alle bad.



# Husordensregler for Akersbakken Borettslag

## HUSORDENSREGLER FOR AKERSBAKKEN BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 27.05.2015, med endring på ordinær generalforsamling 07.06.2016, 28.05.2018 og 27.05.2019

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og er til for å fremme miljø og trivsel i borettslaget. Andelseierne er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

### 1. ALMINNELIGE REGLER

Andelseier plikter å holde sin leilighet i slik stand at den ikke skjemmer fasade eller oppgang.

Det er ikke tillatt å hensette personlige gjenstander på fellesarealer. Unntaket er barnevogner som kan settes under trapp eller på annen anvist plass av borettslagets styre.

Parkering av motorisert kjøretøy er ikke tillatt på borettslagets eiendom, hvor privatrettslige regler gjelder er gjort gjeldende og håndheves. Det vernes om plener, beplantning og trær.

Kast ikke mat eller lignende ut av vinduene eller fra balkongene, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Sykler skal som regel plasseres ute i eller ved sykkelstativ

Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy i trappeoppgangene og lufting gjennom entredøren er ikke tillatt. Om en lufter eller tørker tøy på balkongen, må dette gjøres slik at ikke noe henger over rekkverket.

Dørene til utgang, loft, kjeller og kjellerutgang skal alltid holdes låst. Lofts- og kjellerboder skal holdes låst. Boder skal kun benyttes som oppbevaringsrom. Slukk lys på loft og i kjeller etter bruk. Bruk av bart lys eller ild, samt røyking er forbudt på loft, i trappeoppgang og i kjeller. Brannsikring er alles ansvar.

En kan ha fryser i kjellerboden. Borettslaget er ikke ansvarlig for skader på fryser/innhold som følge av strømbrudd i boden.

## **2. REGLER OM RO I LEILIGHETEN**

Til vanlig skal en bruke leilighetene slik at andre ikke sjeneres av støy. Vis hensyn!

Det skal være ro i leilighetene mellom klokken 23.00 og klokken 06.00 (gjelder også bruk av vaskemaskin). Skriftlig melding skal gis i oppgangen hvis man skal ha sosial sammenkomst som kan føre til mer støy enn vanlig, og som kan vare utover tidspunkt for ro. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Musikkøvelser, sang, bruk av søppelsjakt, banking, boring og annet som støyer ekstra er ikke tillatt før klokken 08.00 eller etter klokken 21.00, og ordinært bare på hverdager.

Se til at dørene til entreen lukkes uten unødig støy. Se til at barn ikke leker eller støyer i kjeller, på loft eller i trappeoppgangene.

Ved større oppussingsarbeider som medfører støy, herunder arbeid på søndager, skal en varsle naboene i oppgangene og tilstøtende oppganger ved skriftlig melding på oppslagstavla i god tid før arbeidet tar til.

### **3.1 DYREHOLD**

Det er ikke tillatt å anskaffe eller holde dyr som er til ulempe for beboerne. Førerhund og tjenestedyr tillates.

### **3.2 ANDELSEIERE SOM HOLDER DYR MÅ RETTE SEG ETTER FØLGENDE BESTEMMELSER**

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
- Dersom styret mottar skriftlige berettigede klager over at dyrehold sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
- Brudd på disse reglene behandles innenfor rammen av borettslagsloven og andre gjeldende lover og rettspraksis.

#### **4. SØPPEL**

Husholdningsavfall kildesorteres godt innpakket i sjakt eller direkte i avfallsanlegget. Anlegget har egne innkast for papir. Annet avfall enn papir, mat, plast og restavfall kildesorteres på kommunens returpunkter eller annet egnet sted.

Det er ikke tillatt å legge fuktig, illeluktende, oljet eller brannfarlig søppel i sjakten samt søppel i trappeoppgangen.

#### **5. RENHOLD**

Borettslaget innehar kontrakt med rengjøringsfirma for renhold på fellesarealer.

#### **6. VASKERIER OG TØRKEPLASSER**

Regler for bruk av vaske- og tørkerom finnes i "Ordensregler for vaskeriet", som er slått opp i alle fellesvaskerier. Det er kun tillatt å benytte parfymefrie vaskemidler/produkter i fellesvaskeriene

Matter, tepper og tøy kan bankes der dette ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere, slik at reglene for alminnelig hensyn ivaretas.

#### **7. TRAPPEROM**

Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte.

#### **8. VANN OG AVLØP**

Ting som kan tette avløpet må ikke kastes i klosettet. Dette gjelder også fett og olje. Alle skal gjøre seg kjent med plassering av stoppekran i egen leilighet og oppgang.

Hvis røret springer og stoppekran ikke kan bli stengt med det samme, surres et håndkle el.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet kan samles opp.

#### **9. BRUKSOVERLATING**

Bruksoverlating (framleie) må godkjennes av styret på forhånd. Søknadsskjema fås fra OBOS.

#### **10. ENDRINGER AV LEILIGHETEN**

Vesentlig bygningsmessige endringer av leiligheten skal meldes styret. For å hindre fuktskader skal andelseier som foretar utbedringer på bad, for eksempel fjerning av badekar og/eller legging av badegulv, sørge for fagmessig utførelse av arbeidene. KONTAKT STYRET FØR ARBEIDET IGANGSETTES.

## **11. GRILLING PÅ BALKONGEN**

Det er ikke tillatt med kullgrill på balkongene. Elektrisk grill og gassgrill kan derimot benyttes såfremt bruken ikke skaper brannfare eller er til særskilt sjenanse for andre beboere.

## **12. ANNET**

Meldinger til andelseierne fra borettslagets styre eller fra OBOS gitt ved rundskriv eller oppslag, gjelder på samme vis som husordensreglene.

Alle beboere og fremleiere plikter å merke dørtelefon, postkasse og dør med navn på tilfredsstillende måte. Til dørtelefon og postkasse skal det settes inn graverte skilt. Papirlapper, tape eller lignende er ikke tillatt. Farger og mål er nærmere angitt i et bestillingsskjema, som fås fra styret eller vaktmester.

## VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL TILLITSVERV I AKERSBAKKEN BORETTSLAG 2022

### A. Som styreleder innstilles: \*

Ingen innstilling

### B. Som styremedlemmer for 2 år innstilles:

Christer Antonsen (nestleder) Akersbakken 9

Martin Kallay Hjelle Akersbakken 9

### Som styremedlem for 1 år innstilles:

Nina Sletten Akersbakken 3

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Ida Helen Skogstad Akersbakken 3

### Som varamedlemmer for 1 år innstilles:

1. Valeria Seminati Fredrikke Qvams gate 23

2. Francis Augusto Medeiros-Logeay Fredrikke Qvams gate 21

### C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Christer Antonsen Akersbakken 9

### Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Ida Helen Skogstad Fredrikke Qvams gate 23

### D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Martin Hagfors Akersbakken 11

.....

.....

\* Valgkomiteen har ikke funnet noen kandidater til vervet som styreleder. Det er mulig å melde seg som kandidat før eller på beboermøte 30. mai 2022, før den digitale generalforsamlingen starter 31. mai 2022.

I valgkomiteen bør det være minimum to kandidater, interesserte kan melde sin interesse samme sted.

## **KORT OM DE SOM ER INNSTILT:**

### **Martin Kallay Hjelle**

Jobber ved Kongsberg sykehus og har erfaring fra styrearbeid i blant annet studentavis og musikkfestival. Martin har bodd i borettslaget siden november 2019.

### **Christer Antonsen**

Kundeansvarlig i Talenttec. Studiebakgrunn fra salg og markedsføring. Bransjeeerfaring fra HR og økonomi, tidligere med hovedvekt på prosjektledelse og avtalehåndtering nå mer rettet mot HR og IT. Christer har bodd i borettslaget siden november 2019.

### **Nina Sletten**

Senior produktdesigner Databutton. Studiebakgrunn fra design og språk, tidligere styreeerfaring fra studietid. Noe erfaring fra prosjekt-, team- og prosessledelse i tillegg til HMS ansvar. Nina har bodd i borettslaget siden 2021.

### **Valeria Seminati**

Regnskapsfører i 13 år, opprinnelig fra Italia. Studiebakgrunn fra kontor og administrasjonsfag, omfattende salgserfaring, markedsføringsansvarlig og erfaring fra PR. Valeria har bodd i borettslaget siden 2020.

### **Francis Augusto Medeiros-Logeay**

Jobber som IT-ingeniør ved Universitet i Oslo. Han er utdannet jurist i Brasil, har fått master i IKT-juss og bachelor i informatikk fra Universitet i Oslo. Francis er gift og har en datter og har bodd i AB Brl siden 2016.

### **Martin Hagfors,**

Låtskriver, musiker og produsent. Martin har bodd i borettslaget siden 2020

Oslo, 19.05.2023

Valgkomiteen Akersbakken Borettslag

Siv Hofsvang, Dag Forbord

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.05.22 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 3.06.22

**Selskapsnummer:** 45 **Selskapsnavn:** Akersbakken Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

*Fortsetter på neste side*

## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

### Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

### Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingunn Haraldsen og Daniel Gomsrud er valgt.

For

Mot

### Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

### Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000

For

Mot

### Sak 5 Honorar til valgkomiteen

Som andre honorar (valgkomite) foreslås kr 10 000.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



### **Sak 6 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

For

Mot

### **Sak 7 Endring av vedtektene - tv/internettavtalene**

Endring av vedtektene slik at fornyelse eller inngåelse i tv/internettavtalene skal ikke signeres før beboere er varslet og før de innkalles til et enkelt møte der vilkårene skal presenteres og fornyelse/inngåelse skal godkjennes av de som deltar i dette møte. Dette møte skal finne sted minst 6 uker før den avtalens planlagte startdatoen.

For

Mot

### **Sak 8 Oppdatering av husordensreglene - 4. Sjøppel**

Styrets forslag til ny tekst vedtas

For

Mot

### **Sak 9 Oppdatering av husordensreglene - 9. Bruksoverlating**

Styrets forslag til ny tekst vedtas

For

Mot

### **Sak 10 Oppdatering av husordensreglene - 10. Endringer av leiligheten**

Styrets forslag til ny tekst vedtas

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side

**Sak 11 Oppdatering av husordensreglene - 12. Annet**

Styrets forslag til ny tekst vedtas

For

Mot

**Sak 12 Nytt punkt 9 i husordensreglene - Naturlig ventilasjon og kjøkkenvifte**

Styrets forslag til tekst vedtas

For

Mot

**Sak 13 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Ingen Innstilling

**Styremedlem 2 år** (2 skal velges)

Christer Antonsen

Martin Kallay Hjelle

**Styremedlem 1 år** (1 skal velges)

Nina Sletten

**Varamedlem** (2 skal velges)

Francis Augusto Medeiros-Logeay

Valeria Seminati

**Valgkomite** (1 skal velges)

Martin Hagfors

**Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Christer Antonsen

**Varadelegat** (1 skal velges)

Ida Helen Skogstad

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.