



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 151 962
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBYFARET 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 26.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 867 674 | 855 954 |
| Sum inntekter | | 867 674 | 855 954 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 32 518 | 34 230 |
| Annen driftskostnad | | 439 962 | 405 601 |
| Sum kostnader | | 472 480 | 439 831 |
| Driftsresultat | | 395 194 | 416 123 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 231 | 2 089 |
| Sum finansinntekter | | 2 231 | 2 089 |
| Annen finanskostnad | | 70 095 | 79 740 |
| Sum finanskostnader | | 70 095 | 79 740 |
| Netto finans | | -67 864 | -77 651 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 327 330 | 338 472 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 327 330 | 338 472 |
| Årsresultat | | 327 330 | 338 472 |
| Totalresultat | | 327 330 | 338 472 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 327 330 | 338 472 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 327 330 | 338 472 |



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 | | 2 262 723 | 2 262 723 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 262 723 | 2 262 723 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 100 | 100 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 100 | 100 |
| Sum anleggsmidler | | 2 262 823 | 2 262 823 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 1 606 |
| Andre fordringer | | 62 310 | 52 589 |
| Sum fordringer | | 62 310 | 54 194 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 103 804 | 852 892 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 103 804 | 852 892 |
| Sum omløpsmidler | | 1 166 113 | 907 086 |
| SUM EIENDELER | | 3 428 936 | 3 169 909 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 485 371 | 812 701 |
| Sum opptjent egenkapital | | -485 371 | -812 701 |
| Sum egenkapital | | -483 571 | -810 901 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 2 634 759 | 2 722 808 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 1 190 923 | 1 190 923 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 3 825 682 | 3 913 731 |
| Sum langsiktig gjeld | | 3 825 682 | 3 913 731 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 12 737 | 14 016 |
| Leverandørgjeld | | 74 088 | 53 063 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 86 825 | 67 079 |
| Sum gjeld | | 3 912 507 | 3 980 810 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 428 936 | 3 169 909 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421161

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 151 962
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBYFARET 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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: 850 151 962
ØSTBYFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 867 674 | 855 954 |
| Sum inntekter | | 867 674 | 855 954 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 32 518 | 34 230 |
| Annen driftskostnad | | 439 962 | 405 601 |
| Sum kostnader | | 472 480 | 439 831 |
| Driftsresultat | | 395 194 | 416 123 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 231 | 2 089 |
| Sum finansinntekter | | 2 231 | 2 089 |
| Annen finanskostnad | | 70 095 | 79 740 |
| Sum finanskostnader | | 70 095 | 79 740 |
| Netto finans | | -67 864 | -77 651 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 327 330 | 338 472 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 327 330 | 338 472 |
| Årsresultat | | 327 330 | 338 472 |
| Totalresultat | | 327 330 | 338 472 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 327 330 | 338 472 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 327 330 | 338 472 |



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET 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 | | 2 262 723 | 2 262 723 |
| Sum varige driftsmidler | | 2 262 723 | 2 262 723 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 100 | 100 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 100 | 100 |
| Sum anleggsmidler | | 2 262 823 | 2 262 823 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 1 606 |
| Andre fordringer | | 62 310 | 52 589 |
| Sum fordringer | | 62 310 | 54 194 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 103 804 | 852 892 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 103 804 | 852 892 |
| Sum omløpsmidler | | 1 166 113 | 907 086 |
| SUM EIENDELER | | 3 428 936 | 3 169 909 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 1 800 | 1 800 |



| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Udekket tap | 485 371 | 812 701 |
| Sum opptjent egenkapital | -485 371 | -812 701 |
| Sum egenkapital | -483 571 | -810 901 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 2 634 759 | 2 722 808 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 1 190 923 | 1 190 923 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 3 825 682 | 3 913 731 |
| Sum langsiktig gjeld | 3 825 682 | 3 913 731 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 737 | 14 016 |
| Leverandørgjeld | 74 088 | 53 063 |
| Sum kortsiktig gjeld | 86 825 | 67 079 |
| Sum gjeld | 3 912 507 | 3 980 810 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 428 936 | 3 169 909 |



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET 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:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Østbyfaret Borettslag

Velkommen til digital generalforsamling på www.vibbo.no fra torsdag 29. april 2021 kl. 09.00 til 6. mai kl. 09.00.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østbyfaret Borettslag det kommende året.

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Østbyfaret 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 årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 29.04.21 klokken 09.00
- Møtet er åpent for avstemming til 06.05.21 klokken 09.00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert hos OBOS, 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

.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østbyfaret Borettslag
avholdes digitalt fra torsdag 29. april kl.09.00 til 6. mai kl. 09.00

Til behandling foreligger:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Valg av protokollvitner

3. Årsrapport og årsregnskap

INGEN INNKOMNE FORSLAG

4. Fastsettelse av honorarer

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Valg av styreleder for 1 år

Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 24.03.2021

Styret i Østbyfaret Borettslag

Øystein Sander Andreassen /s/ Sverre Molandsveen /s/ Björn Peter Olofsson /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|-----------------|
| Leder | Øystein Sander Andreassen | Østbyfaret 6 B |
| Styremedlem | Sverre Molandsveen | Østbyfaret 6 C |
| Styremedlem | Björn Peter Olofsson | Østbyfaret 23 A |
| Varamedlem | Erik Oseth | Østbyfaret 23 F |
| Varamedlem | Elin Ramstad | Østbyfaret 25 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Sverre Molandsveen Østbyfaret 6 C

Varadelegert
Björn Peter Olofsson Østbyfaret 23 A

Valgkomiteen

Tore Fageraas Østbyfaret 6 F
Anita Nielsen Østbyfaret 25 E

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Østbyfaret Borettslag

Borettslaget består av 18 andelsleiligheter.

Østbyfaret Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850151962, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Østbyfaret 6 A-F
Østbyfaret 23 A-F
Østbyfaret 25 A-F

Gårds- og bruksnummer :
146 341 342

Første innflytting skjedde i 1965. Tomten, kjøpt i 1986 er på 6022 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.

Østbyfaret 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.

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 867 674,-.

Dette er kr 41 674,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak for lavt budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering for lading av el-bil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 472 480,-.

Dette er kr 90 520,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det har vært mindre kostnader til drift og vedlikehold av borettslaget..

Resultat

Årets resultat på kr 327 330,- 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 31.12.2020 kr 1 079 288,- 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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

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 holdes 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 beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 2 145,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østbyfaret Borettslag.

Lån

Østbyfaret Borettslag har et lån i Handelsbanken..

Dette er et annuitetslån med 2,25% flytende rente som løper til 01.11.2042.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er justert ihht. avtale.

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 verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østbyfaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Østbyfaret 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 – Østbyfaret 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. Betyggende 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, 25. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ØSTBYFARET BORETTSLAG ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

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. | 840 007 | 585 705 | 840 007 | 1 079 288 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 327 330 | 338 472 | 252 900 | 205 000 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 16 | -88 049 | -84 170 | -82 000 | -94 000 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 239 281 | 254 302 | 170 900 | 111 000 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 079 288 | 840 007 | 1 010 907 | 1 190 288 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Omløpsmidler | 1 166 113 | 907 086 |
| Kortsiktig gjeld | -86 825 | -67 079 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 1 079 288 | 840 007 |



ØSTBYFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 854 108 | 854 348 | 826 000 | 826 000 |
| Andre inntekter | 3 | 13 566 | 1 606 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 867 674 | 855 954 | 826 000 | 826 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -4 018 | -4 230 | -5 000 | -5 000 |
| Styrehonorar | 5 | -28 500 | -30 000 | -30 000 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -3 875 | -3 750 | -4 000 | -4 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -35 020 | -34 130 | -35 000 | -36 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -12 375 | -3 858 | -5 000 | -10 000 |
| Kontingenter | | -3 600 | -3 600 | -4 000 | -4 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -12 217 | -21 039 | -86 000 | -76 000 |
| Forsikringer | | -65 564 | -54 545 | -66 000 | -68 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -214 507 | -196 348 | -225 000 | -218 000 |
| Energi/fyring | | -4 154 | -6 666 | -8 000 | -8 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -56 189 | -52 588 | -55 000 | -60 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -32 462 | -29 076 | -40 000 | -42 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -472 480 | -439 831 | -563 000 | -561 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | 395 194 | 416 123 | 263 000 | 265 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 231 | 2 089 | 1 000 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -70 095 | -79 740 | -11 100 | -60 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -67 864 | -77 651 | -10 100 | -60 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 327 330 | 338 472 | 252 900 | 205 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 327 330 | 338 472 | | |



ØSTBYFARET BORETTSLAG
ORG.NR. 850 151 962, KUNDENR. 330

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 2 006 000 | 2 006 000 |
| Tomt | | 256 723 | 256 723 |
| Aksjer og andeler | 14 | 100 | 100 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 2 262 823 | 2 262 823 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 0 | 1 606 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 62 310 | 52 589 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 470 487 | 721 550 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 633 317 | 131 342 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 166 113 | 907 086 |
| SUM EIENDELER | | 3 428 936 | 3 169 909 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 18 * 100 | | 1 800 | 1 800 |
| Udekket tap | 15 | -485 371 | -812 701 |
| SUM EGENKAPITAL | | -483 571 | -810 901 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 2 634 759 | 2 722 808 |
| Borettsinnskudd | 17 | 934 200 | 934 200 |
| Annen langsiktig gjeld | 18 | 256 723 | 256 723 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 3 825 682 | 3 913 731 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 74 088 | 53 063 |
| Påløpte renter | | 5 036 | 7 418 |
| Påløpte avdrag | | 7 701 | 6 598 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 86 825 | 67 079 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 428 936 | 3 169 909 |



| | 11 | | Østbyfaret Borettslag |
|---------------|----|-----------|-----------------------|
| Pantstillelse | 19 | 4 434 200 | 4 434 200 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 24.03.2021
Styret i Østbyfaret Borettslag

Øystein Sander Andreassen /s/ Sverre Molandsveen /s/ Björn Peter Olofsson
/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 823 464 |
| Eiendomsskatt | 28 364 |
| Leietillegg påbygg | 2 280 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 854 108 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Fakturering for lading el-bil | 13 566 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 13 566 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -4 018 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -4 018 |

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 2019/2020, og er på kr 28 500.



NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| OBOS Prosjekt AS | -7 020 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -5 355 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -12 375 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -7 549 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -4 668 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -12 217 |

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -28 383 |
| Vann- og avløpsavgift | -107 891 |
| Feieavgift | -3 761 |
| Renovasjonsavgift | -74 471 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -214 507 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Container | -6 795 |
| Snørydding | -21 644 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 450 |
| Telefon, annet | -198 |
| Porto | -312 |
| Bank- og kortgebyr | -2 062 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -32 462 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 256 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 975 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 231 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i Handelsbanken | -70 095 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -70 095 |

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1965 | 1 854 000 |
| Oppskrevet | 152 000 |
| SUM BYGNINGER | 2 006 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.146/bnr.341 og 342

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

| | |
|------------------------------|------------|
| Andel Oppsal Samf.hus | 100 |
| SUM AKSJER OG ANDELER | 100 |

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**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,25 %. Løpetiden er 27 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2015 | -3 400 000 |
| Nedbetalt tidligere | 677 192 |
| Nedbetalt i år | 88 049 |
| | -2 634 759 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -2 634 759 |

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1965 | -934 200 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -934 200 |

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Annen gjeld | -256 723 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -256 723 |

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 934 200 |
| Pantelån | 2 634 759 |
| Påløpte avdrag | 7 701 |
| TOTALT | 3 576 660 |

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

| | |
|---------------|------------------|
| Bygninger | 2 006 000 |
| Tomt | 256 723 |
| TOTALT | 2 262 723 |



Ingen innkomne forslag



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Øystein Sander Andreassen Østbyfaret 6B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Mads Aagaard Østbyfaret 23A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Bjørn Peter Olofsson Østbyfaret 23A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Erik Oseth Østbyfaret 23F

2. Elin Ramstad Østbyfaret 25A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Mads Aagaard Østbyfaret 23C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bjørn Peter Olofsson Østbyfaret 23A

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anita Nielsen Østbyfaret 25E

Tore Fageraas Østbyfaret 6F

I valgkomiteen for Østbyfaret Borettslag
07.02.2021
Tore Fageraas
Anita Nielsen



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020-21

Året 2020 har vært preget av koronapandemien. Det har ikke vært mulighet for fysiske møter og både generalforsamling og styremøter har vært digitale. På grunn av pandemien har styret i denne perioden ikke tatt initiativ til nye, større prosjekter i borettslaget. Styret har håndtert byggesaker internt i borettslaget og for naboeiendommer, bla utbygging i Østbyfaret 23F og ny garasje i Østbyfaret 4. Samt enkelte forsikringssaker. Det er foretatt opprydning i strømgregning for garasjene i Østbyfaret 6 og ny kostnadsberegning som tar hensyn til elbilladning.

Etter som flere anskaffer el-bil har styret fastsatt regler for installasjon av elbillader i Østbyfaret borettslag:

«Det er flere beboere som planlegger å installere elbillader, ifm. dette er det viktig å sikre at lading av elbiler ikke fører til en overbelastning på det elektriske anlegget. I rekkehusrekkene 23 og 25 deler 3 boenheter på strøm fra 1 stk 3x100A i hovedfordelingen. For å kunne forebygge at det ikke blir overbelastning på 3x100A sikringen i hovedfordelingen, må det installeres elbilladere med noe som kalles smart effektdeling. Det vil si at effekten som går til husholdningene blir prioritert først og resterende effekt kan gå til elbillading. For å få til en slik dynamisk strømdeling må vi ha ladebokser av samme fabrikat, det går dessverre ikke an å bruke ladere av ulik type i samme rekke. Dersom vi ikke bruker ladere av samme fabrikat vil dette etter hvert medføre at vi må skifte ut stigeledningene til hver boenhet, noe som vil være svært kostbart. Styret har derfor funnet det nødvendig å beslutte at det må brukes én type lader for alle som fra nå av og framover installerer elbillader. Styret har vurdert flere alternativer, og har valgt Defa lader fra Salto med CLU og måletrafo på stigeledningen (3x100A). Vi vurderer denne som den beste, og den koster omtrent det samme som tilsvarende ladere fra andre leverandører. Borettslaget kan imidlertid ikke pålegge de som allerede har installert elbillader i garasjen om å bytte denne til Defa med CLU og måletrafo. Beboere som installerer elbillader, bør også vurdere å oppgradere hovedsikringen i sikringsskapet til 3x50A. Installasjon av elbillader og oppgradering av hovedsikring er en kostnad som ikke dekkes av borettslaget. Forsyningen av strøm til garasjerekken for Østbyfaret 6 har en dedikert kurs på 3 x80A sikring og det er tilstrekkelig. Styret minner til slutt om at det ihht. husordensreglene ikke er tillatt å lade el-bil med vanlig ledning fra stikkontakt (schuko).»

Styret har begynt å forberede mulige arbeider rundt asfaltering, der vi nå ser at det er skader på asfalten en del steder. Samt se på om det er behov for maling av fasader. Saker om dette vil evt. fremmes for fremtidige generalforsamlinger.

I tillegg har styret utarbeidet utkast til en matrise over hva som er henholdsvis andelseiers ansvar og borettslagets ansvar basert på vedtekter, husordensregler og sedvane i borettslaget. Dette for å klargjøre ansvarsforholdene. Dette utkastet legges fram for et beboermøte, evt. generalforsamling til diskusjon, så snart det er mulig å møtes fysisk igjen.

Styret kontaktes på: ostbyfaret@styrerommet.no

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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 6594545. 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 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. 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.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|---------------------------------|---|
| 2015 | Rehabilitering av avløpsrør | Avløpsrørene skal opprustes. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å oppgradere avløpsrørene innenfor en estimert ramme på kr 600 000. Dette medfører en økning av lånet i Handelsbanken på kr 600 000 samt en økning av felleskostnadene med 10 % fra 1.7.2015. |
| 2013 | Rehabilitering av takene | Borettslaget skal rehabilitere takene og har et budsjett på ca. kr 2 200 000,- |
| 2011 - 2011 | Bytte av garasjedører og lamper | Bytte av garasjedører. Ansvarlig firma: Karlshus Garasje Nye lamper til garasjene. Ansvarlig firma: Focus Elektro |
| 2011 - 2012 | Skifte av panel | Skifte av dårlig panel og beising av bygningsmassen. Ansvarlig firma: Alliero |
| 2009 | Taksjekk | Alle tak ble sjekket av blikkenslager |
| 2008 | Nye takstiger | Utskifting av takstiger |
| 2005 | Utbedring av asfalt | Utbedring av asfalt |
| 2004 | Beising av husene | Beising av husene |
| 2003 | Utbedring av pipetopper | Utbedring av pipetopper |
| 2002 | Utbedring av kloakk og avløp | Utbedring av kloakk og avløp |
| 1998 | Asfaltering av fellesarealer | Asfaltering av fellesarealer |
| 1997 | Takene ble utbedret | Takene ble utbedret |