



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 151 962
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBYFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 077 321	888 094
Sum inntekter		1 077 321	888 094
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	34 230
Annen driftskostnad		761 067	581 905
Sum kostnader		818 117	616 135
Driftsresultat		259 204	271 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 828	5 202
Sum finansinntekter		8 828	5 202
Annen finanskostnad		90 385	73 096
Sum finanskostnader		90 385	73 096
Netto finans		-81 557	-67 894
Resultat før skattekostnad		177 647	204 065
Årsresultat		177 647	204 065
Totalresultat		177 647	204 065
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 647	204 065
Sum overføringer og disponeringer		177 647	204 065



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 800	19 493
Sum anleggsmidler		2 290 523	2 282 216
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		730 607	649 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		730 607	649 919
Sum omløpsmidler		730 607	649 919
SUM EIENDELER		3 021 131	2 932 136

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		236 569	58 922
Sum opptjent egenkapital		236 569	58 922
Sum egenkapital		238 369	60 722
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 552 355	1 646 001
Øvrig langsiktig gjeld		1 217 940	1 210 220
Sum annen langsiktig gjeld		2 770 295	2 856 221
Sum langsiktig gjeld		2 770 295	2 856 221
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		12 142	14 853
Leverandørgjeld		324	339
Sum kortsiktig gjeld		12 466	15 192
Sum gjeld		2 782 762	2 871 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 021 131	2 932 136



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517335

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 151 962
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ØSTBYFARET BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 24.06.2024



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 077 321	888 094
Sum inntekter		1 077 321	888 094
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	34 230
Annen driftskostnad		761 067	581 905
Sum kostnader		818 117	616 135
Driftsresultat		259 204	271 959
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 828	5 202
Sum finansinntekter		8 828	5 202
Annen finanskostnad		90 385	73 096
Sum finanskostnader		90 385	73 096
Netto finans		-81 557	-67 894
Resultat før skattekostnad		177 647	204 065
Årsresultat		177 647	204 065
Totalresultat		177 647	204 065
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 647	204 065
Sum overføringer og disponeringer		177 647	204 065



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 262 723	2 262 723
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		100	100
Andre fordringer		27 700	19 393
Sum finansielle anleggsmidler		27 800	19 493
Sum anleggsmidler		2 290 523	2 282 216
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		730 607	649 919
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		730 607	649 919
Sum omløpsmidler		730 607	649 919
SUM EIENDELER		3 021 131	2 932 136
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 800	1 800
Sum innskutt egenkapital		1 800	1 800



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	236 569	58 922
Sum opptjent egenkapital	236 569	58 922
Sum egenkapital	238 369	60 722
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 552 355	1 646 001
Øvrig langsiktig gjeld	1 217 940	1 210 220
Sum annen langsiktig gjeld	2 770 295	2 856 221
Sum langsiktig gjeld	2 770 295	2 856 221
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 142	14 853
Leverandørgjeld	324	339
Sum kortsiktig gjeld	12 466	15 192
Sum gjeld	2 782 762	2 871 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 021 131	2 932 136



Organisasjonsnr: 850 151 962
ØSTBYFARET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 330

Østbyfaret Borettslag



Velkommen til årsmøte i Østbyfaret 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.

Dato for årsmøtet:

12. juni 2024 kl. 18:00, Oppsal samfunnshus rom 207.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Egenandel vannskade soilrør/revisjon av vedtektene rundt soilrør
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Østbyfaret Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Sverre Molandsveen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

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. 0330 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000,-



Sak 7

Egenandel vannskade soilrør/revisjon av vedtektene rundt soilrør

Forslag fremmet av:

Anita Nielsen og Kim Wermskog, Østbyfaret 25 E

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg gjør oppmerksom på at vi i juni 2023 betalte en egenandel på 10 000 kr som følge av en vannlekkasje med sprukket soilrør fra 2 etasje kjøkken og ned til soverom i 1 etasje. Noe som skal dekkes av forsikringen til borettslaget. Styret fattet på dette tidspunktet at beboer selv må bekoste egenandelen i forhold til skaden i soilrør på vår eiendom i Østbyfaret 25E, se under:

E-post datert 02.07.2023:

«Ser at denne saken ble behandlet av det forrige styret, som da fattet følgende vedtak:

«Styret har fattet en beslutning i denne saken om at beboer må bekoste egenandelen selv. Styrets vedtak:

"Ved tidligere problemer med soilrør (fra vask på kjøkken), har man ihht vedtektene sagt at dette er beboers ansvar. Det er flere enheter i borettslaget som har hatt tilsvarende problemer med rørene, og alle har ihht vedtektene håndtert dette selv til nå. Hvis det skal være noe rettferdighet her, bør tidligere saker gi presedens. Egenandelen må derfor skal dekkes av beboer..."

Nytt styre ser at det har vært en ulik praksis fra ulike styrer i behandlingen av saker som gjelder soilrør, og at vedtektene framstår som uklare. Vi ser derfor behov for en avklaring av ansvar, og vil arbeide med en revisjon av vedtektene som evt. kan fremmes for generalforsamling. Dette arbeidet vil imidlertid ta noe tid, sannsynligvis i løpet av høsten.»

Dette er vi uenig i og tidligere praksis har vært at egenandelen går på felleskostnadene til borettslaget. Vi ber derfor om at egenandelen - som vi har lagt ut for - dekkes av borettslaget. Videre bes det om at styret igangsetter et arbeid med en revisjon av vedtektene som kan fremmes for generalforsamlingen, slik dere beskriver over i tilbakemelding av juli 2023, slik at det blir lik praksis for alle beboerne i Østbyfarets borettslag.

Legger også ved en tidligere e-post datert september 2019:

«SOILRØR (rør for utslagsvann fra kjøkken (kum og oppvaskmaskin) og håndvask og dusj på badet)

I sommer har vi hatt to lekkasjer fra soilrør, som har rustet i stykker. Ved det ene hos 25B, ble det en vannskade. Det andre hos 23F ble tilfeldigvis oppdaget og ingen skade skjedd.

23E undersøkte sitt soilrør etter at 23F fikk problem og oppdaget at det var gjennomrustet og han fikk skiftet det.

Soilrørene er fra byggene ble ferdigstilt i 1965/1967. 23F og 23E har liggende sine utskiftete soilrør og de er praktisk talt tette (pga årenes elde med utslag av oppvaskvann, fett, matrester etc etc) og ved å trykke med fingrene oppstår det lett hull på rørene.

Jeg ønsker å få tatt en sjekk på de resterende soilrørene med evt kamera. Dette for å unngå fremtidige lekkasjer, problemer og alt det en vannskade drar med seg.

De som har skiftet kjøkken og utvidet har visstnok allerede skiftet soilrør.



Det er fint om de av dere som har skiftet soilrør tidligere, enn 25B/23E/23F, sender meg en melding slik at jeg får en oversikt over hvem vi ikke behøver å sjekke soilrørene hos.»

Legger ved den e-posten hvor det bekrefter ganske godt at utskifting av soilrør vil måtte gjelde av fler beboere etterhvert hvor soilrørene er fra byggene ble ferdigstilt i 1965/1967 og begynner å bli gamle og kan se for seg fler fremt idelige lekkasjer.

Med vennlig hilsen

Anita og Kim»

Styrets innstilling

Til forberedelse av denne saken har styret funnet fram til følgende om tidligere behandling av soilrør.

Denne forsikringssaken ble behandlet av det forrige styret 16. mai 2023. Her er deres vurdering og vedtak:

«Dekning av egenandel knyttet til lekkasje på soilrør i 25E

I denne saken (25E), har borettslagets forsikringsselskap, av en eller annen grunn gått med på dekke kostnaden, men det gjenstår en egenandel som fortsatt må dekkes på 10 000,-

Styret må ta stilling til om egenandelen skal dekkes av andelseier eller borettslaget.

Forslag til vedtak

Ved tidligere problemer med soilrør (fra vask på kjøkken), har man ihht vedtektene sagt at dette er beboers ansvar. Det er flere enheter i borettslaget som har hatt tilsvarende problemer med rørene, og alle har ihht vedtektene håndtert dette selv til nå.

Hvis det skal være noe rettferdighet her, bør tidligere saker gi presedens. Egenandelen må derfor skal dekkes av beboer.

Her må det også understrekes at styret tidligere har varslet alle beboere om å se på soilrørene sine (nettopp for å unngå lekkasje). Det har ikke blitt fulgt opp tilstrekkelig i 25E.

Vedtak

Forslag til vedtak vedtatt.»

Soilrør ble også behandlet av et tidligere styre i møte 4. november 2019:

«Soilrør

Tilbakemelding fra rørlegger er at det ikke lønner seg med kamerakontroll pga alderen på rørene. De foreslår omlegging/skifte av soilrør.

Notater fra møtet

Etter råd fra rørlegger vil styret sende en oppfordring til boligeierne.

Vedtak

Basert på råd fra rørlegger om at kamerakontroll er bortkastet pga alder på soilrør sendes følgende til boligeierne: *Styret gir en sterk oppfordring om å skifte soilrør for å unngå eventuelle vannskader og tvil om forsikringsdekningen pga rørenes alder.»*



4. november 2019 sendte det daværende styret følgende melding til alle andelseiere:

«Soilrør

I styremøte i går gjennomgikk vi tilbakemeldingene fra 3 rørleggere vedrørende en eventuell kamerakontroll av soilrørene. Rørleggerne ga et entydig svar på at det ikke lønner seg for oss å ta en kamerakontroll. Dette skyldes at rørene er for gamle, dvs fra tiden da byggene ble bygget, 1965/1969. De anbefalte å skifte soilrørene.

Styret gir de berørte boenheter en sterk oppfordring om å skifte soilrøret for å unngå eventuelle vannskader og tvil om forsikringsdekning, pga rørenes alder og hva vi vet etter 2 lekkasjer allerede.»

Dette ble gjentatt 24. mars 2023 da dette styret sendte følgende melding til alle andelseiere:

«Hei

De siste årene har vi dessverre opplev flere vannlekkasjer pga hull i soilrørene under kjøkkenene i borettslaget. Disse rørene ligger relativt flatt, hvilket gjør de ekstra utsatt.

Ansvaret for soilrørene er den enkelte beboers ansvar, men styret ønsker å sende ut informasjonen til alle, og oppfordre de som ikke har byttet rørene om å gjøre det, eller i det minste få tatt en inspeksjon av rørene for å sjekke tilstanden.

Det kan også være lurt å få sjekket tilstanden til rørene i resten av enheten. Om rørene fortsatt er fra byggeår (1965), er det sannsynlig at flere rør bør byttes, ikke bare de under kjøkkenet. Mvh Styret.

Dette styrets vurdering

Styret ser at vedtektene på punktet om soilrør har vært tolket ulikt av ulike styrer. Og at det vil være en fordel å oppdatere disse. På grunn av flere, store prosjekter har det ikke vært tid til dette i denne styreperioden.

Vi vurderer at dette er de relevante paragrafene i vedtektenes §5-2:

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av hovedinngangsdør til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Dette styret vurderer at en nærliggende tolkning av vedtektene er at soilrør er borettslagets ansvar. Men at det ikke har vært praktisert slik i lang tid og at de fleste andelseiere selv har dekket kostnadene til skifte av soilrør.

Vi har forsøkt å undersøke tidligere forsikringssaker om soilrør. Det er dessverre knapp omtale i flere saker. Så langt vi har funnet, er det tre saker som går på soilrør. I en sak fra mars 2017 ble egenandel dekket av borettslaget (23B). Det er så en sak i juni 2019 (25B) der egenandelen er trukket fra før utbetaling av kontantoppgjør til andelseier. I en tredje sak fra juli 2019 (23F) ble skaden ikke dekket av forsikringen.

Det ser dermed ut til at det etter 2017 ikke har vært saker der borettslaget har dekket egenandel ved skader ved soilrør. Kostnaden er også dekket andelseiere når de har byttet soilrør selv.

Styret vurderer at det vil være uheldig å dekke kostnaden for skifte av soilrør for én andelseier gjennom vedtak på generalforsamlingen når andre andelseiere har dekket dette selv. Samt at det har vært kommunisert tydelig fra flere styrer at dette er andelseiers ansvar, og dette har vært etablert praksis siden 2017 så langt vi har funnet oversikt over.



Styret vurderer at det er gode grunner til å tydeliggjøre vedtektene. Videre at hvis borettslaget skal legge seg på en ny praksis der kostnader ved skifte av soilrør likevel skal dekkes av borettslaget, bør det foretas en helhetlig vurdering av tidligere saker slik at disse behandles likt. Og der de som har skiftet soilrør for egen regning/betalt egenandel evt. får dette etterbetalt. Det bør være opp til påtroppende styre å evt. gå inn i en slik vurdering.

Styrets innstilling:

Forslaget fra forslagsstiller vedtas ikke i den form det er sendt inn. Videre oppfølging avgjøres av påtroppende styre.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at denne egenandelen dekkes av borettslaget og at styret igangsetter et arbeid med en revisjon av vedtektene.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aage H. Winger

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Mats Engelhardtsen

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Morten Horn

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ann-Kristin Knutsen
- Carl Klæstad

Sak 9

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:

- Morten Horn

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tore Fageraas

Sak 10

Valg av valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Anita Nielsen
- Tore Fageraas

Vedlegg

1. Tom side.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sverre Molandsveen	Østbyfaret 6 C
Nestleder	Øystein Sander Andreassen	Østbyfaret 6 B
Styremedlem	Rune Helge Jensen	Østbyfaret 25 A
Varamedlem	Carl Klæstad	Østbyfaret 6 E
Varamedlem	Aage Hilberth Winger	Østbyfaret 25 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Øystein Sander Andreassen Østbyfaret 6 B

Varadelegert

Rune Helge Jensen Østbyfaret 25 A

Valgkomiteen

Tore Fageraas Østbyfaret 6 F
Anita Nielsen Østbyfaret 25 E

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: ostbyfaret@styrerommet.no

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.

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

Gårds- og bruksnummer:

146 341 342

Første innflytting skjedde i 1965. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Østbyfaret Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid 2023/2024

Den største oppgaven for styret i perioden har vært å planlegge og være byggherre for prosjektet for bytte av skadet panel og beising av fasadene i borettslaget. Samtidig gis det mulighet for å bytte vinduer og balkongsdører for de andelseierne som ønsker det. Evt. skifte av vinduer og balkongdører dekkes av den enkelte andelseier, mens bytte av panel og beising dekkes av borettslaget. Prosjektet ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i februar 29. februar 2024, og gjennomføres etter planen i perioden april til juni 2024. Oslo Byggentreprenør er engasjert for å gjennomføre arbeidet. Prosjektet har et budsjett på ca. 2,7 millioner kroner. Generalforsamlingen vedtok en øvre ramme for prosjektet på 3,5 millioner kroner. Noe som innebærer ny behandling på generalforsamling hvis det ligger an til at prosjektet vil gå over denne rammen.

Et annet større prosjekt har vært bytte til ny fiber i borettslaget. Det gamle kabel-TV-anlegget byttes ut med fiberkabler. Telenor er leverandør. Det nye systemet gir større valgfrihet for andelseierne til å velge kombinasjoner av bredbånd og TV-pakker. Arbeidet startet opp i januar 2024 og fullføres våren 2024.

Et tredje prosjekt er å finne en god, framtidig løsning for strøm til elbillading. Borettslaget har nå søknad om dette inne til behandling.

Andre oppgaver for styret har vært behandling av forsikrings saker, bistand ved salg av bolig i borettslaget, besvare henvendelser fra andelseiere, vurdere utbygginger på nabotomter, beskjæring av trær, samt dognad i borettslaget med gatefeiing og mulighet for å kaste avfall.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østbyfaret Borettslag.

Lån

Østbyfaret Borettslag har et lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Honoraret er justert iht. avtale. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Ut fra gjennomføringen av prosjektet for skifte av skadet panel og beising, kan det bli økte felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Østbyfaret Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Østbyfaret Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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



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 avvirket.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 7. mai 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		634 727	1 332 866	634 727	718 141
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		177 647	204 065	344 000	60 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-93 646	-902 107	-4 000	-44 000
Innsk. øremerk. bankkto		-587	-96	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		83 414	-698 138	340 000	16 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		718 141	634 727	974 727	734 141
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		730 607	649 919		
Kortsiktig gjeld		-12 466	-15 192		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		718 141	634 727		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 073 868	888 094	999 000	999 000
Ladeinntekter EL-bil		0	0	10 000	0
Andre inntekter	3	3 453	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 077 321	888 094	1 009 000	999 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-4 230	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-30 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-6 875	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-38 335	-36 790	-39 000	-41 000
Konsulenthonorar	7	-91 680	-123 034	-20 000	-50 000
Kontingenter		-3 600	-3 600	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-99 894	-12 320	-76 000	-110 000
Forsikringer		-98 292	-72 127	-80 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-306 838	-237 796	-232 000	-272 000
Energi/fyring		-3 625	-3 549	-10 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-73 064	-59 165	-71 000	-140 000
Andre driftskostnader	10	-38 489	-26 650	-53 000	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-818 117	-616 135	-648 000	-831 000
DRIFTSRESULTAT		259 204	271 959	361 000	168 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 828	5 202	0	0
Finanskostnader	12	-90 385	-73 096	-17 000	-108 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-81 557	-67 894	-17 000	-108 000
ÅRSRESULTAT		177 647	204 065	344 000	60 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		177 647	58 922		
Reduksjon udekket tap		0	145 143		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 006 000	2 006 000
Tomt		256 723	256 723
Aksjer og andeler	14	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		27 700	19 393
SUM ANLEGGSMIDLER		2 290 523	2 282 216
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		484 598	410 385
Sparekonto OBOS-banken		246 009	239 534
SUM OMLØPSMIDLER		730 607	649 919
SUM EIENDELER		3 021 131	2 932 136
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Opptjent egenkapital		236 569	58 922
SUM EGENKAPITAL		238 369	60 722
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 552 355	1 646 001
Borettsinnskudd	16	934 200	934 200
Annen langsiktig gjeld	17	256 723	256 723
Avsetning bomiljøtiltak	17	27 017	19 297
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 770 295	2 856 221
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		324	339
Påløpte renter		8 578	6 662
Påløpte avdrag		3 564	8 191
SUM KORTSIKTIG GJELD		12 466	15 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 021 131	2 932 136
Pantstillelse	18	4 434 200	4 434 200
Garantiansvar		0	0



Oslo, 06.05.2024
Styret i Østbyfaret Borettslag

Sverre Molandsveen/s/

Øystein Sander Andreassen/s/ Rune Helge Jensen/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

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	996 408
Eiendomsskatt	75 180
Leietillegg for påbygg	2 280
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 073 868

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Fakturering for garasjestrøm 2023	3 453
SUM ANDRE INNETEKTER	3 453

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2022/2023, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-87 224
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 456
SUM KONSULENTHONORAR	-91 680

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-98 963
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-675
Kostnader dugnader	-256
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 894

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-75 199
Vann- og avløpsavgift	-143 755
Feieavgift	-2 040
Renovasjonsavgift	-85 844
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-306 838

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-360
Container	-13 974
Snørydding	-21 719
Andre fremmede tjenester	-322
Andre kontorkostnader	-53
Bank- og kortgebyr	-2 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-38 489

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 766
-------------------------------------	-------



Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 062
SUM FINANSINNTEKTER	8 828

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-90 314
Renter på leverandørgjeld	-71
SUM FINANSKOSTNADER	-90 385

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.

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Andel Oppsal Samf.hus	100
SUM AKSJER OG ANDELER	100

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2015	-3 400 000
Nedbetalt tidligere	1 753 999
Nedbetalt i år	93 646
	-1 552 355
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 552 355

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1965	-934 200
SUM BORETTSINNSKUDD	-934 200

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilleggsinnskudd vedr. tomtekjøp	-256 723
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-256 723

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	934 200
Pantelån	1 552 355
Påløpte avdrag	3 564
TOTALT	2 490 119

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 006 000
Tomt	256 723
TOTALT	2 262 723



Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2024	Bytte panel/beising/vinduer	Prosjekt med bytting av skadet panel samt beising av panel i borettslaget. Skifte av vinduer og balkongdører for de andelseiere som ønsker dette.
2024	Nytt fibernett	Lagt nytt fibernett for bredbånd og tv-kanaler i borettslaget.
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



Tom side



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24

Selskapsnummer: 330 Selskapsnavn: Østbyfaret Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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