

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 506 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTHORN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning A
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 01.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 984 452	2 555 721
Sum inntekter		2 984 452	2 555 721
Kostnader			
Lønnskostnad		276 692	171 150
Annen driftskostnad		2 687 032	4 475 135
Sum kostnader		2 963 725	4 646 285
Driftsresultat		20 727	-2 090 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 652	48 485
Sum finansinntekter		53 652	48 485
Annen finanskostnad		338 724	220 119
Sum finanskostnader		338 724	220 119
Netto finans		-285 072	-171 634
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 345	-2 262 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 345	-2 262 198
Årsresultat		-264 345	-2 262 198
Totalresultat		-264 345	-2 262 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-264 345	-2 262 198
Sum overføringer og disponeringer		-264 345	-2 262 198



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 186	64 474
Sum fordringer		76 186	64 474
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 691	873 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 691	873 246
Sum omløpsmidler		620 877	937 720
SUM EIENDELER		620 902	937 745

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 527 387	7 263 042
Sum opptjent egenkapital		-7 527 387	-7 263 042
Sum egenkapital		-7 527 387	-7 263 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 754 800	8 033 090
Sum annen langsiktig gjeld		7 754 800	8 033 090
Sum langsiktig gjeld		7 754 800	8 033 090
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 380	1 491
Leverandørgjeld		312 511	125 417
Skyldige offentlige avgifter		8 776	
Annen kortsiktig gjeld		69 821	40 789
Sum kortsiktig gjeld		393 489	167 697
Sum gjeld		8 148 289	8 200 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		620 902	937 745



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367850

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 506 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØSTHORN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning A
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 984 452	2 555 721
Sum inntekter		2 984 452	2 555 721
Kostnader			
Lønnskostnad		276 692	171 150
Annen driftskostnad		2 687 032	4 475 135
Sum kostnader		2 963 725	4 646 285
Driftsresultat		20 727	-2 090 564
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		53 652	48 485
Sum finansinntekter		53 652	48 485
Annen finanskostnad		338 724	220 119
Sum finanskostnader		338 724	220 119
Netto finans		-285 072	-171 634
Ordinært resultat før skattekostnad		-264 345	-2 262 198
Ordinært resultat etter skattekostnad		-264 345	-2 262 198
Årsresultat		-264 345	-2 262 198
Totalresultat		-264 345	-2 262 198
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-264 345	-2 262 198
Sum overføringer og disponeringer		-264 345	-2 262 198



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		25	25
Sum finansielle anleggsmidler		25	25
Sum anleggsmidler		25	25
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		76 186	64 474
Sum fordringer		76 186	64 474
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		544 691	873 246
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		544 691	873 246
Sum omløpsmidler		620 877	937 720
SUM EIENDELER		620 902	937 745
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 527 387	7 263 042



Sum opptjent egenkapital	-7 527 387	-7 263 042
Sum egenkapital	-7 527 387	-7 263 042
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 754 800	8 033 090
Sum annen langsiktig gjeld	7 754 800	8 033 090
Sum langsiktig gjeld	7 754 800	8 033 090
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 380	1 491
Leverandørgjeld	312 511	125 417
Skyldige offentlige avgifter	8 776	
Annen kortsiktig gjeld	69 821	40 789
Sum kortsiktig gjeld	393 489	167 697
Sum gjeld	8 148 289	8 200 787
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	620 902	937 745



Organisasjonsnr: 975 506 428
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Østhorn Boligsameie

19. april 2023

Selskapsnummer: 5530





Velkommen til årsmøte i Østhorn Boligsameie

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:

19. april 2023 kl. 18:00, Lynhuset.

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.

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. Trimming av hekker
8. Bytte av dårlige vinduer
9. Omstøte sak 4D fra Årsmøte 07.04.22
10. Etablering av fiber i Østhorn Boligsameie
11. Trekning av garasje plasser
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Østhorn Boligsameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder leder møtet

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

Råd giver fra Obos blir protokollfører, vitne(r) velges på årsmøtet



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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5530 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder har honorar etter kontrakt, men for øvrige medlemmer av styret må det fastsettes et honorar. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000, og styret foretar fordelingen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000, og styret foretar fordelingen.



Sak 7

Trimming av hekker

Forslag fremmet av:

Ingeborg Moe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag blir mange hekker bare trimmet under fellesdugnadene tidlig vår og sen høst. I sommersesongen, da hagene er som flottest, er hekkene et villnis. Dette gjelder særlig langs/ut mot Havnabakken. Mens hver hage kan se fin ut for den som befinner seg i den, kan bildet være et helt annet for alle som går opp og ned Havnabakken eller inn til husene våre.

Å trimme hekkene er ikke et krevende arbeid. Når man fordeler det mellom seg gjennom sommersesongen, blir det lite arbeid på hver. Tiltaket er gratis og vil bidra til at sameiet blir mer velstelt.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Beboerne i hver firemannsbolig og hvert rekkehus blir enige om en ordning seg i mellom der de fordeler arbeidet med å trimme hekker og skjære ned høyt ugress ut mot Havnabakken og i stikkveiene.

Sak 8

Bytte av dårlige vinduer

Forslag fremmet av:

Joachim og Christina i Havnabakken 12 b

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det gjelder vinduer. Disse er i svært dårlig stand. Flere vinduer er råtne/råteskader. Pakningene er ødelagt og det trekker mye. Trekken fører igjen til kondens og muggdannelse i karm. Som igjen fører til et helseskadelig innelima. Kondens og mugg er et resultat av en konstant gjennomstrømning av kaldluft som møter varm inneluft. Vi tørker mugg og lufter ut så ofte vi kan, men det er en uholdbar situasjon.



Vinduer og dører er sameiets ansvar og tilbakemeldingen fra tidligere styrer har vært at det ikke har vært økonomi til å bytte vinduer. Dårlig økonomi er vel gjeldene i aller høyeste grad for sameiet i disse tider.

Vi lurer derfor på hvordan vi skal gå frem for å anskaffe nye vinduer. Om ikke sameiet har anledning til å stå for vindusutskiftning nå

Styrets innstilling

Vindusbytte bør sees i sammenheng med bytte av kledning og etterisolering. Den enkelte huseier kan etter avtale få lov til å bestille vinduer til egen leilighet via styrtet. Det gis ikke refusjon, og styret bestemmer leverandør og vindustype.

Forslag til vedtak

Den enkelte huseier får anledning til å bytte vinduer for egen regning for så å få tilbake penger fra sameiet når økonomien tillater det. Før dette kan skje bør styret bestemme hva slags vinduer og fra hvilken leverandør. Og det må velges 3-lags vinduer av kvalitet. Vi håper vinduer kan settes som et punkt på agendaen over saker som tas opp på årsmøtet.

Sak 9

Omstøte sak 4D fra Årsmøte 07.04.22

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av ladestasjoner

I årsmøtet 2022 ble det vedtatt at det skulle legges opp ladestasjoner i forbindelse med garasjeanleggene.

Det ble besluttet å etableres 6 stk. ladestasjoner ifm. garasjeanlegget på oversiden av Østhorn t-banestasjon og 4 stk. ladestasjoner ifm. garasjeanlegget på nedsiden av Østhorn t-banestasjon. Før planlagt oppstart av el-arbeidene, utførte Styret en befaring for å kartlegge plassering av ladestasjonene. På befaringen oppdaget Styret at tilkomsten til ladepunktene på oversiden av Østhorn t-banestasjonen ikke var optimal. Dette som følge av at avstanden mellom det øvre garasjeanlegget og gangveien fra Østhorn T-banestasjon er for smal for innkjøring av 2stk. biler. Mer (leverandøren av ladestasjonene) har også bekreftet at det ikke er et generelt krav til å etablere ladestasjoner i sameiet.

Med bakgrunn av overnevnte, at flere garasjer ikke benyttes til parkering og sameiets økonomi, besluttet Styret å utsette etablering av ladestasjonene og behandle saken på nytt i årsmøtet.



Styrets innstilling

Omstøtte sak 4D, opprinnelig vedtak forkastes.

Forslag til vedtak

Omstøtte sak 4D, opprinnelig vedtak forkastes.

Sak 10

Etablering av fiber i Østhorn Boligsameie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Etablering av fiber (tv og internett) i Østhorn Boligsameie v/ Vikenfiber AS. Styret har mottatt flere henvendelser og opplever generell frustrasjon rundt dagens internett-løsning. Den kollektive tjenesten sameiet har i dag leveres av Telia, men løsningen har dårlig kapasitet og møter ikke dagens behov. Som et resultat har styret innhentet tilbud om levering av fiber. En slik løsning betyr å legge fysiske føringer (fiber) til alle enhetene i sameiet.

Vikenfiber ønsker å levere dette til sameiet og i deres tilbud tar leverandør på seg kostnaden for å føre fiber (graving mm) frem til alle enheter/klart til å montere boksen på veggen mot en bindingstid på 3 år. I tilbudet må sameiet velge mellom 2 ulike pakker (se også informasjonspakke fra Vikenfiber for ytterligere informasjon);

Alternativ 1 · Altibox L - kr 579,-

Alternativ 2 · Altibox M - kr 499,-

Kapasitetsbehovet vil naturligvis variere for den enkelte, men styret forslår at sameiet kjøper tjenesten Altibox M for alle enheter og at eventuelle oppgraderinger utover dette kan den enkelte enhet gjøre selv (faktureres direkte og er ikke en del av den kollektive avtalen).

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiet vedtar å legge opp fiber til alle enheter i sameiet (totalt 61). Videre avsluttes dagens avtale med Telia med forslag til utløpsdato når ny fiber-løsning er etablert. Arbeidet med ny løsning foreslås iverksatt før sommeren 2023.

Forslag til vedtak 1

Altibox velges som leverandør med følgende avtale: Altibox L - kr 579,-

Forslag til vedtak 2

Altibox velges som leverandør med følgende avtale: Altibox M - kr 499,-



Vedlegg

2. Tilbud - Altibox, Østhorn Boligsameie.pdf

Sak 11

Trekning av garasjeplasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har gateparkering, samt 3 garasjeplasser i hver av de to vaskeribygningene. Garasjeplasser tildeles for 3 år av gangen, etter loddtrekning på årsmøtet.

I år er det trekning om XXX garasjeplasser:

Garasjeplass X- oversiden

Garasjeplass x- nedsiden

Regler som gjelder for garasjeleie og deltakelse i trekningen (fra vedtektene og husholdningsreglene):

Garasjene leies bort til leietakere mot en månedlig leie. Leietiden for garasjene settes til en periode på tre år av gangen. Bare beboere på oversiden kan være med i trekningen om garasjer på oversiden, vise versa på nedsiden.

De to leietakerne på hhv. over- og nedsiden som angjeldende år må gi fra seg garasjeplassen, varsles formelt i innkallingen til sameiermøte i april.

De som ønsker garasjeplass, sender ønske om dette til styret på mail senest innen møtestart for sameiermøtet.

Tildeling av garasje skjer ved loddtrekning på sameiermøtet. De som allerede leier garasje, kan bare være med i ny trekning når leieforholdet utgår. Overtakelse av garasjer skjer pr. 1. juni, eller etter avtale.

Garasjene ryddes og klargjøres til overlevering. Det foretas i tillegg en ekstra trekning om hvilke beboere som hhv. på oversiden og nedsiden som vil ha fortrinnsrett til overtakelse av garasje dersom en av de øvrige som disponerer garasje, flytter eller frasier seg garasje i løpet av tiden fram til neste ordinære 22 Østhorn Boligsameie sameiermøte.

Ved slik ekstraordinær overtakelse av garasje vil 6-års regelen ta til å gjelde først fra og med påfølgende ordinære sameiermøte.

Garasje kan leies av alle som til enhver tid har bostedsadresse og bor i sameiet; enten som eier eller leietaker. Når vedkommende leietaker ikke har bruk for garasjen mer,



ved flytting eller ved dødsfall/annet skifte, overtar sameiet garasjen til utleie til øvrige leietakere med bil. Framleie av garasje er ikke tillatt

Forslag til vedtak

Trekning gjennomføres

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Are Smith-Meyer

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Foss
- velges på årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Stein Frydenberg
- velges på årsmøte

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Irene Wenaas
- velges på årsmøte

Valg av 3 hagekomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som hagekomite:

- Kathrine Bjørgo
- velges på årsmøte
- velges på årsmøte



Vedlegg

1. Østhorn (5530) kontrakt ekstern styreleder 2023-2025.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Smith-Meyer	Herslebs Gate 37
Styremedlem	Cathrine Foss	Havnabakken 2 B
Styremedlem	Simen Sandgren Kjeldsberg	Havnabakken 4 A
Styremedlem	Eirik Rode	Havnabakken 2 B
Styremedlem	Jonas Scott	Havnabakken 10 B
Varamedlem	Gina Snipp H Lystrup	Havnabakken 10 C
Varamedlem	Irene Wenaas	Havnabakken 2 C

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 Østhorn Boligsameie

Sameiet består av 61 seksjoner.

Østhorn Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975506428, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

52 522

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Østhorn Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i året som har gått lagt ned en betydelig arbeidsmengde i å få oversikt over kommende vedlikehold og kostnader relatert til dette.

Basis for dette arbeidet har blant annet vært tidligere rapporter fra Obos og Opak, samt møter med Obos Prosjekt for å få på plass kostnadskalkyler. En kort oppsummering av forventede prosjekter og kostnader ser dere her:

Vedlikehold og bærekraft

Tilstand Tiltak Bærekraft Avtaler Tips og råd ...

Våre tiltak

Filter etter årstall

▼ Sok og filter

Nytt tiltak

Titel	Dato	Område	Status	Budsjett
Soil og stikkledninger	2027		● Akutt	
Etterisolere og bytte av kledning	2026	4 - Mannsboliger (1), Røkkehus (1)	● Akutt	25 000 000 kr
Brannvarslingssystem	2025		● Planlagt	700 000 kr
Omtrekking av tak	2025		● Planlagt	7 000 000 kr
Utskiftning av vinduer	2025		● Planlagt	5 000 000 kr

Som dere kan se av oversikten over, så står sameiet overfor store utfordringer i årene som kommer, og dette er noe av grunnen til at styret har fokusert såpass mye på dette arbeidet. Prioriteringer av hvilket arbeid som bør tas når er en løpende jobb, og stadige småsaker relatert til vedlikehold gir styret fortløpende informasjon som kan være med på å endre prioriteringene.

Styret forventer at det påtroppende styret fortsetter dette arbeidet, samt tilrettelegger for at de store linjene i vedlikeholdsplanen opprettholdes.

Dette vil kreve at det også utarbeides en plan for hvordan disse kostnadene skal finansieres og fordeles.

Under kan dere se litt av styrets arbeidsdokument for pågående og kommende vedlikehold:



			Utført	Tidsramme
Pri 1:	Brannvarslingsanlegg	Cat sender bilde til Are	x	vår 2023
	Slukkeutstyr			vår2023
	Brannskille m/tak	Utføres i forbindelse med rehabilitering av fasader/ tak		2024/2025
	Brannskille m/tak og fasade	Utføres i forbindelse med rehabilitering av fasader/ tak		2024/2025
	Tak, fasade og brannskiller	Forprosjekt (kanskje inkludert piperehab)		Vår 2023
Pri 2:	Piper	Kontroll av pipebeslag (Stikkprøve utføres vinter 2022)		Avventer sjekk av pipeleøp og beslag
	Piper	Vedlikehold av pipe		Avventer sjekk av pipeleøp og beslag
	Piper	Visuell kontroll av pipeleøp (Stikkprøve utføres vinter 2022)		Avventer sjekk av pipeleøp og beslag
	Bunnledninger	Bytte/reparasjon av bunnledning i Havbakken 4F	X	Bestilles før det blir for kaldt
	Bunnledninger	Sjekk av bunnledninger		2026
	Soil	Vedlikeholdsspyling og sjekk av soil		2026
Pri 3:	Energivurdering for punkt 1 ved etterisolering og bytting av kledning			
	Trappeleøp			2024/2025
	Utvendige ramningstrapper	Irene ber Restaurering og Bygg sjekke brannstiger		Vinter 2022/2023
	Radon	Sporfilm er levert, og leveres ut av Eirik		vinter 2023/2024
	Drenering og fuktsikring	Overvann i HB14 kartlegges vinter 2022/2023. Jonas tidligere arbeider		?
	Dør i kjeller, brannør	Sjekkes/utføres i samband med trappeløpene		2024/2025
	Inngangsdører boenheter	Sjekkes/utføres i samband med trappeløpene		2024/2025
	Innredet kjeller			?
	Balkonger	Irene ber Restaurering og Bygg om pris på innfesting av balkonger. Ref. årsmøtet 2022		2022/2023
	Vannrør	KV rør i kjeller bør isoleres.		2027
	Stoppekran	Stoppekraner bør kontrolleres, og gamle ventiler byttes		2027
	Ledningsnett/avløp			2026
	EL-kraft/elektriske anlegg	Enkel termografering er utført med tilfredsstillende resultat. Full termografering settes opp senere, Jonas og Eirik følger opp forsikring.		2022/2023
	Nødlys	Gjøres sammen med oppgradering av trappeløp		
	Brannanlegg	Er det sentralisert anlegg med felles varsling i alle firemannsboligene?		2022-
	Støttemurer	Er gjerdet i 2A fremdeles råttent? Avklare mellom 4A og Vegard		

Det har i siste styreperiode også vært store utfordringer med leveranse av tidligere bestilt rehabiliteringsarbeid. Oppfølging av entreprenør har vært svært tidkrevende, og en mangelfull og lite presis kontrakt har vanskeliggjort dette arbeidet, men dette arbeidet er i skrivende stund endelig i ferd med å ferdigstilles.

Det har i år vært behov for å benytte jurist i et par saker, og disse sakene er fremdeles åpne, slik at det må forventes noen kostnader relatert til disse.



Årsak til betydelig økning av felleskostnader i 2022/2023.

1. februar i år økte styret nok en gang husleien, og styret mottok noen tilbakemeldinger etter dette. Styret har av den grunn laget følgende redegjørelse:

For de siste ti årene har det vært minimalt med endring i felleskostnader (FK) for sameiet siden 2012.

Konto	INNKREVDE FELLESKOSTNADER					
År	Faktiske FK	Årlig avvik %	Endring	KPI-justerte FK	Avvik faktisk mot justert	Akkumulert KPI i %
2013	2 465 499	1,76 %	42 699	2 490 638	25 139	2,80 %
2014	2 491 452	1,05 %	25 953	2 586 308	94 856	4,90 %
2015	2 492 008	0,02 %	556	2 670 837	178 829	7,20 %
2016	2 500 080	0,32 %	8 072	2 766 129	266 049	11,00 %
2017	2 513 378	0,53 %	13 298	2 827 590	314 212	13,10 %
2018	2 526 624	0,53 %	13 246	2 920 545	393 921	16,20 %
2019	2 549 439	0,90 %	22 815	3 001 629	452 190	18,80 %
2020	2 557 044	0,30 %	7 605	3 066 975	509 931	20,30 %
2021	2 555 721	-0,05 %	-1 323	3 180 963	625 242	24,40 %
2022	2 984 437	16,77 %	428 716	3 363 329	378 892	31,60 %

Totalt er gapet mellom faktisk innkrevde felleskostnader og KPI-justerte FK i perioden fra 2013 til 2022 på kr **3 239 261**

*Tallene er hentet fra regnskapet til sameiet og SSB. KPI er basert på gjennomsnittet for året.

Hvis husleien i et sameie ikke økes i takt med konsumprisindeksen over tid, vil det føre til en reell reduksjon i inntektene til sameiet. Dette skyldes at inflasjonen fører til at kostnadene for å opprettholde bygningen, fasilitetene og tjenestene som tilbys av sameiet vil øke over tid, mens husleien vil forbli den samme.

Siden husleien har vært tilnærmet uendret i 10 år, har dette hatt negative økonomiske konsekvenser for sameiet. Vi har hatt en svekkelse av inntekten vår og vil derfor kunne få problemer med å finansiere de nødvendige vedlikeholdsarbeidene og oppgraderingene som er nødvendige for å opprettholde en god standard på bygningene og fasilitetene.

For å unngå slike økonomiske problemer er det viktig å øke husleien i takt med konsumprisindeksen over tid. Dette vil sikre at sameiet får tilstrekkelige inntekter til å opprettholde og forbedre bygningsmassen og fellesområdene på en bærekraftig måte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere finansinntekter enn budsjettet.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 227 413.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 295 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østhorn Boligsameie.

Lån

Østhorn Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Østhorn Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Østhorn Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets 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. 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: XD0J5-MFLC4-NB4C-PSWJW-7W8SS-FAAEY



ØSTHORN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 984 437	2 555 721	2 865 000	3 518 000
Andre inntekter	3	15	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 984 452	2 555 721	2 865 000	3 518 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 193	-21 150	-21 150	-42 300
Styrehonorar	5	-242 500	-150 000	-150 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-11 091	-7 779	-10 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 175	-109 010	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-47 367	-87 718	-85 000	-105 000
Kontingenter		0	0	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-1 063 206	-2 830 767	-2 217 000	-1 295 000
Forsikringer		-426 737	-434 165	-410 000	-431 500
Kommunale avgifter	9	-626 842	-601 135	-756 779	-713 350
Energi/fyring		-64 112	-71 215	-75 000	-61 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 023	-224 430	-230 000	-266 000
Andre driftskostnader	10	-88 480	-108 916	-122 600	-74 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 963 725	-4 646 285	-4 191 029	-3 414 650
DRIFTSRESULTAT		20 727	-2 090 564	-1 326 029	103 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	53 652	48 485	2 000	50 000
Finanskostnader	12	-338 724	-220 119	-337 000	-410 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-285 072	-171 634	-335 000	-360 000
ÅRSRESULTAT		-264 345	-2 262 198	-1 661 029	-256 650
Overføringer:					
Udekket tap		-264 345	-2 262 198		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	25	25
SUM ANLEGGSMIDLER		25	25
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		299	3 385
Forskuddsbetalte kostnader		75 887	61 054
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		418 157	303 677
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 250	0
Sparekonto OBOS-banken		121 284	569 569
SUM OMLØPSMIDLER		620 877	937 720
SUM EIENDELER		620 902	937 745
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 527 387	-7 263 042
SUM EGENKAPITAL		-7 527 387	-7 263 042
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 754 800	8 033 090
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 754 800	8 033 090
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 821	40 789
Leverandørgjeld		312 511	125 417
Skyldige offentlige avgifter	16	8 777	0
Påløpte renter		2 380	1 491
SUM KORTSIKTIG GJELD		393 489	167 697
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		620 902	937 745
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.03.2023
Styret i Østhorn Boligsameie

Are Smith-meyer/s/

Cathrine Foss/s/

Simen S. Kjeldsberg/s/

Jonas Scott/s/

Eirik Rode/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

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

Felleskostnader	2 617 670
Tillegg som følge av utvidet areal	164 268
Kabel-tv	124 440
Internett	50 508
Garasje	39 012
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 995 898

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-11 461
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 984 437

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Husleie	15
SUM ANDRE INNTEKTER	15

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-34 193
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 193

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 2021/2022, og er på kr 242 500.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 198, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 091.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-775
OPAK AS	-3 396
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 258
Fornebu Forvaltning	-27 938
SUM KONSULENTHONORAR	-47 367

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

Gast Entreprenør AS	-850 125
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-850 125
Drift/vedlikehold bygninger	-87 654
Drift/vedlikehold VVS	-19 734
Drift/vedlikehold elektro	-76 031
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 500
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 063 206

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-385 480
Feieavgift	-13 039
Renovasjonsavgift	-228 323
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-626 842

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 600
Container	-24 343
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 535
Snørydding	-27 526
Andre fremmede tjenester	-3 960
Trykksaker	-172
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 198
Andre kontorkostnader	-473
Porto	-160
Kontingenter	-2 600
Bank- og kortgebyr	-3 278
Velferdskostnader	-634
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-88 480

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	595
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 715
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	871
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 471
SUM FINANSINNTEKTER	53 652

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-245 577
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-92 929
Renter på leverandørgjeld	-218
SUM FINANSKOSTNADER	-338 724

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer i ABBL har balanseført verdi på kr. 25.

Den samlede aksjekapital i ABBL har vi ingen opplysninger om.

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2014	-7 405 489	
Nedbetalt tidligere	1 557 843	
Nedbetalt i år	238 767	
		-5 608 879

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	14 556	
Nedbetalt i år	39 523	
		-2 145 921

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 754 800**

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 527
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 777



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 58023744. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016	Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS Prosjekt	
2015 - 2016	Maling av fasader	
2013	Puss og maling av grunnmur	2013 Grunnmur- puss og maling av grunnmur. Ikke ferdigstilt fordi leverandør ikke har gjort jobben tilfredsstillende. Kostnadsramme på 100 000,-.
2011	Utbedring av verandaer på oversiden	
2011	Utskifting av inngangs- og verandadører	
2010 - 2011	VVS-utbedring (kloakrør)	
2007	Fullføring av dreneringsprosjekt	
2007	Utbedring av elektrisk anlegg	Utbedring av elektrisk anlegg i oppganger i 4-mannsboliger
2005 - 2006	Rehab. av dreneringsanlegget	
2003 - 2004	Rehab. av deler av dreneringsanlegget	
2002	Vedlikeholdsnøkkel	



5530 Østhorn Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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



Tilbud på leveranse av Altibox til Østhorn Boligsameie

14.02.2023

Full valgfrihet for styret og beboer. Beboere i boligselskap har mye til felles, men vil også ha mulighet til å bestemme hvor raskt internett og hvilket TV-innhold de skal ha. Våre fellesavtaler gir lave felleskostnader og stor valgfrihet for beboerne. Alle får samme avtale som inneholder flere ulike pakker. Hver beboer velger så den pakken som passer best til sitt behov. Under følger forslag på fellesavtale(r) tilpasset deres boligselskap. Tilbudet gjelder for 61 boenheter med en avtaleid på 3 år.

Altibox Flex L

Pris kr 579.00,-per enhet, per måned.

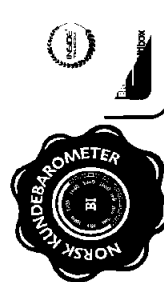
Altibox Flex M

Pris kr 499.00,-per enhet, per måned.

Ring meg gjerne om det skulle være spørsmål.
Hvis dere har fått tilbud om flere pakker, er det viktig at det informeres om hvilken pakke som er ønskelig ved bekreftelse av tilbudet.

Vennlig hilsen

Vidar Torp Andersen
Salgsansvarlig Boligselskap
VIKEN FIBER AS
Mobil: +47 92277900
Epost: vidar.torp.andersen@vifiber.no



Vedlegg 2

29 av 39

Prisen faktureres samlet til boligselskapets forretningsfører. Drift og service er inkludert i prisen. Kun fakturagebyr kommer utenom dersom ikke efaktura velges. Nøyaktig dato for oppstart avtales ved inngåelse av avtale. Tilbudet er gyldig i 60 dager og gjelder for samtlige boenheter i boligselskapet.

Tilbud - Altibox, Østhorn Boligsameie.pdf

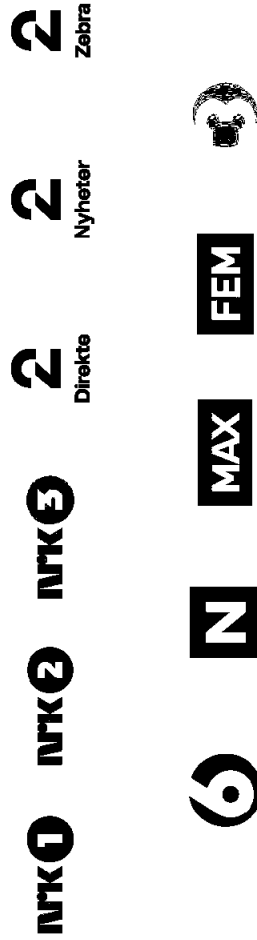


Full valgfrihet med Altibox TV

Skreddersy din tv-pakke med de strømmetjenestene, sportspakkene og kanalene du selv ønsker ved bruk av et enkelt poengssystem. I tillegg kan du strøme NRK TV og Godt Norsk uten å bruke poeng.

Inkludert får du de mest populære kanalene, 50-1000 opptakstimer og syv dager programarkiv. Med Altibox-appen får du frihet til å se innholdet på hytta, på reisebot og ellers utenfor hjemmet, innenfor EU.

Faste kanaler 0 poeng




Vedlegg 2

30 av 39

Tilbud - Altibox, Østhorn Boligsameie.pdf





Usikker på hva som passer best av Fiberaksess og Flex? Skann QR-kode for å se video.

Fellesavtale: Altibox Flex L


Med Altibox Flex L kan beboer velge ett av disse alternativene:

- Internett 500/500 Mbps
- Tv med 50 poeng
- Et utvalg faste kanaler
- 500 timer opptak
- Programarkiv
- Start forfra

- Internett 100/100 Mbps
- Tv med 100 poeng
- Et utvalg faste kanaler
- 500 timer opptak
- Programarkiv
- Start forfra

- Internett 1000/1000 Mbps

Altibox Flex L er premium-pakken vår, tilpasset borettslag med ønske om best mulig bredbåndskapasitet, og størst fleksibilitet på underholdningspakken. Hver boenhet velger selv om de ønsker kun bredbånd, eller begge deler.





Alternativt kan beboer oppgradere til:

Det er også mulig å oppgradere med:	
Altibox XL 199,- pr. md.	
<ul style="list-style-type: none"> • Internett 1000/1000 Mbps • Tv med 100 poeng • Et utvalg faste kanaler • 1000 timer opptak • Start forfra • Programarkiv 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fastelefon..... fra 120,- pr. md. • 25 poeng..... 59,- pr. md. • 50 poeng..... 99,- pr. md. • 75 poeng..... 139,- pr. md. • 100 poeng..... 179,- pr. md. • 150 poeng..... 269,- pr. md. • 200 poeng..... 349,- pr. md.

NB: Vi tar forbehold om endringer i faste kanaler.



Fellesavtale:

Altibox Flex M

Med **Altibox Flex M** kan beboer velge ett av disse alternativene:

- Internett **200/200 Mbps**
- Tv med **10 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**


- **50 timer** opptak
- Programarkiv
- Start forfra

- Internett **50/50 Mbps**
- Tv med **50 poeng**
- Et utvalg **faste kanaler**


- **500 timer** opptak
- Programarkiv
- Start forfra

- Internett **500/500 Mbps**

Altibox Flex M er vår mest populære løsning, tilpasset borettslag med behov for god bredbåndskapasitet, og ønske om en fleksibel bredbånd og tv-pakke. Hver boenhet kan selv velge om de vil ha kun bredbånd, eller begge deler.



Usikker på hva som passer best av Fiberaksess og Flex? Skann QR-kode for å se video.



Alternativt kan beboer oppgradere til:

Alternativ	Det er også mulig å oppgradere med:
Altibox L 199,- pr. md. <ul style="list-style-type: none"> • Internett 500/500 Mbps • Tv med 50 poeng • Et utvalg faste kanaler • 500 timer opptak • Start forfra • Programarkiv 	Fastelefon.....fra 120,- pr. md. 25 poeng.....59,- pr. md. 50 poeng.....99,- pr. md. 75 poeng.....139,- pr. md. 100 poeng.....179,- pr. md. 150 poeng.....269,- pr. md. 200 poeng.....349,- pr. md.
Altibox XL 399,- pr. md. <ul style="list-style-type: none"> • Internett 1000/1000 Mbps • Tv med 100 poeng • Et utvalg faste kanaler • 1000 timer opptak • Start forfra • Programarkiv 	

Vedlegg 2

33 av 39

Tilbud - Altibox - Østhorn Boligsameie.pdf

NB: Vi tar forbehold om endringer i faste kanaler.



Tilbud ekstern styreledelse

Østhorn Boligsameie

Oslo / 08.03.2023



Vedlegg 3

Østhorn (5530) kontrakt ekstern styreleder,2023-2025.pdf



Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Østhorn Boligsameie org nr 975 506 428 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

§ 1 Oppdrages varighet

Are Smith-Meyer velges som ekstern styreleder for Østhorn Boligsameie for en periode på to år fra våren 2023 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

§ 2 Avtalens primær oppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Østhorn Boligsameie skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiet for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeider forslag til årsrapport sammen med styret.
- anvise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med sameiets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av



Øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet Østhorn Boligsameie skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Østhorn Boligsameie forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 180 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2024/25) reguleres etter konsumprisindeksen, gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 100 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Are Smith-Meyerhar hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 7 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Østhorn Boligsameie



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 5530 **Selskapsnavn:** Østhorn Boligsameie

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. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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