



Årsmøte 2022

5060 Østgaardsgate 2 B/L

Til andelseierne i Østgaardsgate 2 B/L

Velkommen til generalforsamling, torsdag 12. mai 2022 kl. 18.00 i Oskar Braatensgate 4, bakgård. Ved regn blir møtet avholdt på loftet i B-gården.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østgaardsgate 2 B/L det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østgaardsgate 2 B/L
avholdes torsdag 12. mai 2022 kl. 18.00 i Oskar Braatensgate 4.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. SAKER FRA STYRET

- A) Diskusjon om kultur-byggende tiltak i borettslaget

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 11. mars 2022
Styret i Østgaardsgate 2 B/L

Unni Løvlid Barbara Corley Anniken Grundt Alexander Svensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Unni Løvlid	Oskar Braatens Gate 4 B
Styremedlem	Barbara Corley	Oskar Braatens Gate 4
Styremedlem	Anniken Grundt	Oskar Braatens Gate 4 B
Styremedlem	Alexander Svensen	Oskar Braatens Gate 4
Varamedlem	Asbjørn Mathisen Rake	Oskar Braatens Gate 4

Valgkomiteen

Maja Pettersen	Oskar Braatens Gate 4
Charlotte Joy Youngblom	Oskar Braatens Gate 4

Utvalg/komiteer

Nabosaks-komité: leder Ketil Blom, B-blokka

Hagekomit : leder Charlotte Joy Youngblom, B-blokka

Sykkelskur-komité: leder Alexander Svensen, B-blokka.

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Østgaardsgate 2 B/L

Borettslaget består av 13 andelsleiligheter.

Østgaardsgate 2 B/L er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 942911513, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Oskar Braatensgt 4

Gårds- og bruksnummer:

225 388

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

Østgaardsgate 2 B/L har 0 ansatte.

Regnskapsførsel og revisjon

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

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter:

- 31. mai
- 17. juni
- 8. september

Annen aktivitet:

- Sluk ute og rør i alle leilighetene ble rensset
- Det ble gjennomført én dugnad høsten 2021
- Tidligere vaskeavtale og vaktmester-avtale ble sagt opp
- Ny vaskeavtale er inngått
- Vi har fulgt opp saken mot naboen
- Vi har planlagt bygging av sykkelskur
- Det ble plantet og pyntet i utearealene vår/sommer 2021
- Borettslaget ble meldt inn i Huseiernes Landsforbund for å få juridisk rådgivning i saken mot naboen.
- Gjennom pandemien har styret hatt løpende dialog med beboerne på borettslagets Facebook-side.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 743 644,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 491 808,-.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 213 863,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 71 000,- til større vedlikehold som omfatter trappevask, planting ute og andre eventuelle mindre kostnader forbundet med lettere vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med utviklingen i strømmarkedet har vi budsjettert med økte energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 8000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østgaardsgate 2 B/L.

Lån

Østgaardsgate 2 B/L har lån i Obosbanken med 25-års løpetid. 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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på justerte felleskostnader for året 2022 som følger index-regulering.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Østgaardsgate 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Østgaardsgate 2.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap for 2021• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 16:23:19 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

**BORETTLAGET ØSTGAARDSGATE 2
ORG.NR. 942 911 513, KUNDENR. 5060**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		164 567	107 055	164 567	213 863
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		192 024	190 867	183 800	159 859
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-142 728	-133 355	-142 000	-143 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		49 296	57 512	41 800	16 859
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		213 863	164 567	206 367	230 722

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	245 011	177 125
Kortsiktig gjeld	-31 148	-12 558
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	213 863	164 567

**BORETTSLAGET ØSTGAARDSGATE 2
ORG.NR. 942 911 513, KUNDENR. 5060**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	742 536	728 488	739 000	754 000
Andre inntekter	3	1 108	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		743 644	728 488	739 000	754 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 036	-7 578	-8 000	-8 160
Forretningsførerhonorar		-77 070	-74 935	-77 000	-77 524
Konsulenthonorar		0	-5 755	-5 000	0
Drift og vedlikehold	5	-28 528	-27 745	-40 000	-71 000
Forsikringer		-68 717	-60 836	-64 500	-70 090
Kommunale avgifter	6	-132 954	-130 038	-124 700	-134 791
Energi/fyring		-64 800	-32 283	-40 000	-73 200
TV-anlegg/bredbånd		-46 644	-46 644	-48 500	-47 736
Andre driftskostnader	7	-66 058	-74 896	-78 500	-39 640
SUM DRIFTSKOSTNADER		-491 808	-460 710	-486 200	-522 141
DRIFTSRESULTAT		251 835	267 778	252 800	231 859
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	8 205	8 103	0	0
Finanskostnader	9	-68 016	-85 014	-69 000	-72 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-59 811	-76 911	-69 000	-72 000
ÅRSRESULTAT		192 024	190 867	183 800	159 859
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		192 024	190 867		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	1 744 370	1 744 370
Tomt		142 000	142 000
SUM ANLEGGSMIDLER		1 886 370	1 886 370
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	75
Andre kortsiktige fordringer		0	2 000
Driftskonto OBOS-banken		137 753	68 024
Sparekonto OBOS-banken		107 258	107 026
SUM OMLØPSMIDLER		245 011	177 125
SUM EIENDELER		2 131 381	2 063 495
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 13 * 500		6 500	6 500
Udekket tap	11	-2 221 792	-2 413 816
SUM EGENKAPITAL		-2 215 292	-2 407 316
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	3 396 859	3 539 587
Borettsinnskudd		918 666	918 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 315 525	4 458 253
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 508	2 470
Leverandørgjeld		19 240	9 720
Påløpte renter		400	368
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 148	12 558
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 131 381	2 063 495
Pantstillelse	14	5 034 166	7 484 116
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11. mars 2022
 Styret i Borettslaget Østgaardsgate 2

Unni Løvlid/s/

Barbara Corley/s/

Anniken Grundt/s/

Alexander Svensen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	683 328
Vaktmester	51 840
Eiendomsskatt	7 368
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	742 536

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Innbetaling diverse	1 108
SUM ANDRE INNTEKTER	1 108

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 036.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 000
Drift/vedlikehold VVS	-17 063
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 466
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 528

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

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 372
Vann- og avløpsavgift	-64 378
Feieavgift	-2 779
Renovasjonsavgift	-58 425
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-132 954

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-238
Lyspærer og sikringer	-119
Vaktmestertjenester	-29 021
Renhold ved firmaer	-23 514
Snørydding	-8 095
Kontor- og datarekvisita	-1 110
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-195
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 227
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-66 058

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
Kundeutbytte fra Gjensidige	7 903
SUM FINANSINNTEKTER	8 205

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-68 016
SUM FINANSKOSTNADER	-68 016

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	1 744 370
SUM BYGNINGER	1 744 370

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.225/bnr.388

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

NOTE: 11**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-4 110 149
Nedbetalt tidligere	570 562
Nedbetalt i år	142 728
	-3 396 859
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-3 396 859

NOTE: 13**ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-888 200
Tilleggsinnskudd	-30 466
SUM BORETTSINNSKUDD	-918 666

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	918 666
Pantelån	3 396 859
TOTALT	4 315 525

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

Bygninger	1 744 370
Tomt	142 000
TOTALT	1 886 370

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57226269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Østgaardsgate 2 B/L er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Bredbånd

Lynet Internett er borettslagets leverandør bredbåndstjenester.

Større vedlikehold og rehabilitering

2017 - 2017	Varmtvannssystemet i 4B renovert	Varmtvannssystemet i 4B renovert slik at også tredje og fjerde etasje får varmtvann fra kjelleren i stedet for bod i tredje etasje. En ekstra varmtvannsbereder ble installert i kjeller.
2017 - 2017	Fibernet	I mars 2017 fikk borettslaget installert fibernet. Felleskostnadene inkluderer nå fibernet fra Lynet i stedet for kabel-TV fra Get.
2016 - 2017	Rehabilitering av portrom	<p>Portrommene i 4A og 4A gjennomgikk omfattende renovasjon. Begge gangveiene ble revet, krypkjellerne under dem ble fylt igjen, og ny gangvei støpt i betong. Alt murverk ble undersøkt og reparert ved behov. Portrom B trengte mest arbeid, og murveggen mot OB2 var i så dårlig stand at det ble monterte to forsterkninger i stål for å støtte veggen. En stor del av veggen ble fjernet og bygget opp igjen.</p> <p>Takene i de to portrommene ble også pusset opp med ny isolering og gips. Veggene ble dekket med murpuss. Vi venter på at naboene (OB2) skal ta grep for å ferdigstille arbeidet. De må reparere membranen på sin side, slik at ikke vann ikke renner inn i vår vegg.</p>
2016 - 2017	Renovering av de to østvendte fasadene	Renovering av de to østvendte fasadene mot OB2. Årsak: Bygget er påført setteskader i forbindelse med utbygging på nabotomt. Arbeid: De ytre veggene ble rensset for murpuss, skader ble reparert og veggene pusset og malt. OBOS prosjekt og entreprenør
2014 - 2014	Bytte av vannrørstammer	
2011 - 2011	Fasade- og piperehabilitering	
2006 - 2007	Større malearbeider	
2004 - 2005	Fasaderehabilitering	
1997 - 1998	Takrehabilitering	

5060 Østgaardsgate 2 B/L

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: of@obos.no

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