



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 197 661
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 27.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 663 226	2 406 902
Sum inntekter		2 663 226	2 406 902
Kostnader			
Lønnskostnad		75 655	89 306
Annen driftskostnad		1 889 091	1 705 839
Sum kostnader		1 964 746	1 795 145
Driftsresultat		698 480	611 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 405	41 664
Sum finansinntekter		58 405	41 664
Annen finanskostnad		371 306	226 972
Sum finanskostnader		371 306	226 972
Netto finans		-312 901	-185 308
Resultat før skattekostnad		385 579	426 449
Årsresultat		385 579	426 449
Totalresultat		385 579	426 449
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 579	426 449
Sum overføringer og disponeringer		385 579	426 449



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		32 733 392	32 733 392
Sum varige driftsmidler		32 733 392	32 733 392
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Andre fordringer		61 555	43 097
Sum finansielle anleggsmidler		62 055	43 597
Sum anleggsmidler		32 795 448	32 776 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 465	5 368
Sum fordringer		5 465	5 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 032 631	761 779
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 032 631	761 779
Sum omløpsmidler		1 038 096	767 147
SUM EIENDELER		33 833 543	33 544 137



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 312 450	11 926 871
Sum opptjent egenkapital		12 312 450	11 926 871
Sum egenkapital		12 316 450	11 930 871
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 011 768	7 237 823
Øvrig langsiktig gjeld		14 311 137	14 293 983
Sum annen langsiktig gjeld		21 322 905	21 531 806
Sum langsiktig gjeld		21 322 905	21 531 806
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 059	1 745
Leverandørgjeld		138 747	69 862
Skyldige offentlige avgifter		171	7 408
Annen kortsiktig gjeld		1 211	2 444
Sum kortsiktig gjeld		194 188	81 459
Sum gjeld		21 517 094	21 613 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 833 543	33 544 137



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446154

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 197 661
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6
Forretningsadresse: v/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: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 946 197 661
BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 663 226	2 406 902
Sum inntekter		2 663 226	2 406 902
Kostnader			
Lønnskostnad		75 655	89 306
Annen driftskostnad		1 889 091	1 705 839
Sum kostnader		1 964 746	1 795 145
Driftsresultat		698 480	611 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 405	41 664
Sum finansinntekter		58 405	41 664
Annen finanskostnad		371 306	226 972
Sum finanskostnader		371 306	226 972
Netto finans		-312 901	-185 308
Resultat før skattekostnad		385 579	426 449
Årsresultat		385 579	426 449
Totalresultat		385 579	426 449
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		385 579	426 449
Sum overføringer og disponeringer		385 579	426 449



Organisasjonsnr: 946 197 661
BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		32 733 392	32 733 392
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		500	500
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		61 555	43 097
Sum anleggsmidler		62 055	43 597
Sum anleggsmidler			
		32 795 448	32 776 990
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		5 465	5 368
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 032 631	761 779
Sum omløpsmidler		1 032 631	761 779
SUM EIENDELER		1 038 096	767 147
		33 833 543	33 544 137
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
		4 000	4 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 312 450	11 926 871
Sum opptjent egenkapital	12 312 450	11 926 871
Sum egenkapital	12 316 450	11 930 871
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 011 768	7 237 823
Øvrig langsiktig gjeld	14 311 137	14 293 983
Sum annen langsiktig gjeld	21 322 905	21 531 806
Sum langsiktig gjeld	21 322 905	21 531 806
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 059	1 745
Leverandørgjeld	138 747	69 862
Skyldige offentlige avgifter	171	7 408
Annen kortsiktig gjeld	1 211	2 444
Sum kortsiktig gjeld	194 188	81 459
Sum gjeld	21 517 094	21 613 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	33 833 543	33 544 137



Organisasjonsnr: 946 197 661
BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 203

Østerdalsgt 4-6 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Østerdalsgt 4-6 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:

21. mai 2024 kl. 18:30, Vålerenga bydelshus.

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 og dagsorden
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedlikeholdsplan for bygården
8. Innsendt forslag vedlikeholdsplan
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Østerdalsgt 4-6 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

Anne Håskoll-Haugen velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Eirik Egeland foreslått. Protokollvitner velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av Årsrapport med regnskap.

- 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. 203 Årsrapport 23.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen skal fastsette sittende styre sitt honorar. Styret har budsjettert med og foreslår et samlet styrehonorar på kr 55 000 for generalforsamlingen.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.



Sak 7

Vedlikeholdsplan for bygården

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Basert på innspill under ekstraordinær generalforsamling og råd fra Obos prosjekt foreslår Styret noen endringer i avstemming fra slik det ble lagt frem ifbm ekstraordinær generalforsamling.

Viktig endringer:

Fordi Styret ønsker et flertall i ryggen uansett hvilket arbeid som settes i gang stemmer vi nå også over et alternativ 1. Dette er en ytterligere demokratisering av prosessen. I alternativ 1 er det nå også lagt inn oppussing av oppgang fordi det er økonomisk lønnsomt å gjøre det samtidig som brannsikringen. Den andre endringen er at styret legger frem to alternativer i stedet for tre. I tillegg har det kommet inn forslag fra beboer som også skal stemmes over, se sak 8.

Vi skal nå stemme over følgende:

Alternativ 1: Rehabilitering av bakgårdsfasade inkl. rigg og drift, nødvendige branniltak og oppussing av oppganger.

Alternativ 2: Utskifting av alle vinduer, balkongdører (ikke de som er av nyere dato) og frontfasade.

Vi stemmer over tiltakene hver for seg på følgende måte:

Alle beboere stemmer først ja eller nei til alternativ 1. Dersom dette alternativet oppnår 2/3 dels flertall vil det bli gjennomført ihht til tidsplanen.

Deretter stemmer vi over alternativ 2. Dersom dette alternativet oppnår 2/3 dels flertall vil dette bli gjennomført i tillegg til tiltakene i alternativ 1.

Det er innhentet tilbud fra Front Entreprenør som ligger vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak 1

Rehabilitering av bakgårdsfasade inkl. rigg og drift, nødvendige branniltak og oppussing av oppganger.

Forslag til vedtak 2

Utskifting av alle vinduer, balkongdører (ikke de som er av nyere dato) og frontfasade.

Vedlegg

2. Tilbudsbrev Østerdalsgata 4-6 frontfasade og vinduer.pdf
3. Tilbudsbrev Østerdalsgata 4-6 bakgård brannkonsept og oppganger.pdf
4. Opsjon vinduer balkongdører og frontfasade (002).pdf
5. Budsjett bakgård brann og oppganger (002).pdf



Sak 8

Innsendt forslag vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Ketil Nergaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For at beboerne i gården skal få tid til å forberede seg til den store ekstrautgiften som en omfattende oppusing av gården vil være for den enkelte, foreslår jeg at det i år kun igangsettes helt nødvendige kortsiktige rehabiliteringstiltak i indre gård, i tillegg til at pålagte branntiltak gjennomføres. Rehabiliteringsiltakene som gjennomføres nå skal forhindre mulig skade på bygningen fordi murveggen er eksponert, og forhindre farlige situasjoner som følge av fall av puss fra veggene. Tiltakene tilfredstiller dermed styrets og borettslagets vedlikeholdsplikt på kortere sikt, samtidig som det gjør det mulig for styret og beboerne å ha en åpen prosess over tid om den planlagte rehabiliteringen.

Styrets innstilling

Det er byggherrens ansvar å sørge for at arbeider på fasaden foregår på en trygg måte. Nedhugging av skadet puss og utskifting av rustskadede overdekninger må gjøres med stillaser som sørger for at ikke personer blir skadet pga. nedfall. Det vil være en særs dårlig økonomisk løsning å gjennomføre utbedringer lokalt i påvente av en større rehabilitering. Der det ikke er synlige skader i dag kan ha skader neste vår når vann/is sprenger ut små riss i fasaden. Det er en klar anbefaling å gjennomføre godt vedlikehold av fasaden med en varig løsning for å unngå nye kostnader på nytt om noen få år.»

Styreleder tolker det slik at Obos prosjekt anbefaler at kortsiktig vedlikehold på denne måten ikke vil være ansvarlig bruk av fellesskapets midler. En slik løsning vil føre til økte utgifter for borettslaget, uten at det fører til en reell oppgradering av gården. Med utgangspunkt i kartleggingen av gårdens behov har Styret definert at det nye alternativ 1 (bakgårdsfasade, brannvern og oppganger) reflekterer «nødvendig vedlikehold.» Styreleder minner om at generalforsamlingen har et ansvar for å vedta at bruk av fellesskapets midler går til vedlikeholdsarbeid av varig art, ikke kortsiktige løsninger som fører til merutgifter for hver enkelt andelseier.

Forslag til vedtak

Det skal i 2024 kun igangsettes nødvendige kortsiktige rehabiliteringstiltak på indre fasade, samt pålagte branntiltak.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Håskoll-Haugen



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingun Kjelsvik Holøyen
- Kai Skagestein

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- velges i møte
- Velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- velges i møte
- Velges i møtet

Sak 10

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:

- Velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Håskoll-Haugen	Østerdalsgata 6 A
Nestleder	Kai Skagestein	Østerdalsgata 6 C
Styremedlem	Gunhild Norman Christensen	Østerdalsgata 4 A
Styremedlem	Tim Kristiansen	Østerdalsgata 6 C
Styremedlem	Camilla Jordheim Larsen	Østerdalsgata 6 A
Varamedlem	Ellen Kleiven	Østerdalsgata 6 B
Varamedlem	Linda Vikse	Tøyengata 27 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Anne Håskoll-Haugen Østerdalsgata 6 A

Varadelegert

Kai Skagestein Østerdalsgata 6 C

Valgkomiteen

Hilde Lunde Østerdalsgata 6 A

Nina Qvam Østerdalsgata 6 C

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post osterdalsgt4-6@styrerrommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Østerdalsgt 4-6 Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Østerdalsgt 4-6 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946197661, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

232 402 403

Første innflytting skjedde i 1903. Tomten ble kjøpt i 1987.

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.



Østerdalsgt 4-6 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

Styret ble valgt inn på generalforsamlingen i april 2023, konstituerende møte fant sted 18 april. Gjennom året har styret avholdt 14 styremøter. Møtene er avholdt iht. borettslagets vedtekter og er dokumentert gjennom signerte møteprotokoller i OBOS sin plattform «styrerommet».

Gjennom året har styret aktivt benyttet Obos digitale tjeneste Vibbo som informasjonskanal for å sikre at alle mottar informasjon ettersom den sendes direkte til private e-post og telefonnummer. Styret har også gått til innkjøp av felles informasjonstavle til bakgården.

Styret har i tillegg til ordinært styrearbeid, herunder behandling av henvendelser fra beboerne, løpende vedlikeholdsarbeid og gjennomføring av arrangementer i borettslaget, hatt fokus på renoveringsbehovet i gården.

Løpende drift

- Styret har i to omganger inngått avtale med beboer for utføring av vaktmestertjenester. Gjeldende vaktmester er: Sigmund Nergaard.
- Gjentatte klager på bråk fra Østerdalsgata 1 – Styret har hatt dialog med gårdeier som har iverksatt tiltak i flere omganger.
- Styret har arrangert sommerfest, høstdugnad, julegrantenning og vårdugnad.

Vedlikeholdssaker har inkludert;

- Vann frosset pga. av sprengkulde i oppgang 4a, saken løst uten videre skader.
- Takvindu i loftsleilighet i 6c er utbedret på grunn av innsig av vann. Arbeid utført av Kaarud AS.
- Låsene på dører ut mot gaten forårsaker gjentatte problemer pga. av kulde. Dette er på grunn av dørpumpene som stadig må justeres fordi olja endrer konsistens ved temperaturskifter.
- Stein falt fra gesims på ytre fasade. Styret innhentet Oslo Murmesterbedrift AS for grundig befaring av fasade for å kartlegge ytterligere fare for nedfall. Rapporten konkluderte med at det ikke var fare for dette på ytre fasade, men konkluderte med at «det er generelt stort omfang av bom og riss på indre fasade.»

Renoveringsprosjekt

Styret varslet gjennom vibbo i juni at styret gjennom året ville ha særskilt fokus på vedlikehold og lovpålagte oppgraderinger av i gården. Dette fordi murpussen flere steder på indre fasade hadde løsnet og gården allerede har vært pålagt å gjennomføre brannverntiltak i flere år.

Etter å ha gjennomført kartleggingen av vedlikeholdsbehov, gjennomført befaring med potensielle leverandører, og innhentet tilbud innså styret at omfanget av renoveringen ville kreve større arbeidsinnsats og kompetanse enn først antatt. Derfor valgte styret å



engasjere Obos Prosjekt som prosjektleder. OBOS Prosjekt videreførte dermed vedlikeholdskartleggingen og arrangerte anbudsrunde for å få oversikt over kostnader forbundet med nødvendig vedlikehold.

Når styret mottok de endelige tilbudene ble Front entreprenørvalgt i samarbeid med OBOS Prosjekt, og styret har innhentet finansieringstilbud fra fem banker, og avholdt informasjonsmøte med beboerne.



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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til ordinært vedlikehold.

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 Østerdalsgt 4-6 Borettslag.

Lån

Østerdalsgt 4-6 Borettslag har 2 lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% i 2024. 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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Østerdalsgata 4-6

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Østerdalsgata 4-6 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023 Årsrapport 23.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6 ORG.NR. 946 197 661, KUNDENR. 203

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.	685 688	534 924	685 688	843 907
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	385 579	426 449	250 200	221 500
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-226 055	-275 471	-35 000	-220 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 304	-214	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	158 220	150 764	215 200	1 500
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	843 908	685 688	900 888	845 407

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 038 096	767 147
Kortsiktig gjeld	-194 188	-81 459
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	843 908	685 688



BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6 ORG.NR. 946 197 661, KUNDENR. 203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		238 589	212 122	226 188	233 400
Innkrevde felleskostnader	2	2 424 187	2 194 780	2 394 812	2 531 600
Andre inntekter	3	450	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 663 226	2 406 902	2 621 000	2 765 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 655	-34 306	-43 000	-43 000
Styrehonorar	5	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 625	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-78 120	-74 975	-78 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-45 126	-990	-8 000	-40 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-224 887	-162 445	-320 000	-300 000
Forsikringer		-369 644	-369 060	-400 000	-405 000
Kommunale avgifter	9	-576 458	-471 702	-549 800	-622 500
Energi/fyring		-242 480	-300 240	-280 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 924	-197 475	-204 000	-215 000
Andre driftskostnader	10	-131 452	-113 326	-120 000	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 964 746	-1 795 145	-2 073 800	-2 161 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		698 480	611 757	547 200	603 500
DRIFTSRESULTAT		698 480	611 757	547 200	603 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 405	41 664	36 000	30 000
Finanskostnader	12	-371 306	-226 973	-333 000	-412 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-312 901	-185 309	-297 000	-382 000
ÅRSRESULTAT		385 579	426 449	250 200	221 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		385 579	426 449		



BORETTLAGET ØSTERDALSGATA 4-6 ORG.NR. 946 197 661, KUNDENR. 203

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 628 083	29 628 083
Tomt		3 105 310	3 105 310
Aksjer og andeler	14	500	500
Miljøbankkonto, øremerket		61 555	43 097
SUM ANLEGGSMIDLER		32 795 448	32 776 990
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 644	3 385
Andre kortsiktige fordringer	15	1 821	1 983
Driftskonto OBOS-banken		258 926	497 514
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 191
Sparekonto OBOS-banken		773 705	260 074
SUM OMLØPSMIDLER		1 038 096	767 147
SUM EIENDELER		33 833 543	33 544 137
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	16	12 312 450	11 926 871
SUM EGENKAPITAL		12 316 450	11 930 871
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 011 768	7 237 823
Borettsinnskudd	18	14 251 100	14 251 100
Avsetning bomiljøtiltak	19	60 037	42 883
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 322 905	21 531 806
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		138 747	69 863
Skyldige offentlige avgifter	20	171	7 408
Påløpte renter		36 661	1 745



11

Østerdalsgt 4-6 Borettslag

Påløpte avdrag		17 398	0
Annen kortsiktig gjeld	21	1 211	2 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 188	81 459

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 833 543	33 544 137
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	28 255 000	28 255 000
---------------	----	------------	------------

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 13.03.2024

Styret i Borettslaget Østerdalsgata 4-6

Anne Håskoll-haugen/s/ Gunhild Norman Christensen/s/ Tim Kristiansen/s/

Camilla Jordheim Larsen/s/ Kai Skagestein/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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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



INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 186 583
Kabel-TV	198 720
Eiendomsskatt	38 884
Kapitalkostnader på IN-lån	233 043
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	5 546
Overført til kapitalkostnader	-238 589
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 424 187

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	450
SUM ANDRE INNTEKTER	450

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 094
Påløpte feriepenger	-1 211
Arbeidsgiveravgift	-9 349
SUM PERSONALKOSTNADER	-20 655

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 55 000.

NOTE: 6

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-45 126
SUM KONSULENTHONORAR	-45 126

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-177 010
Drift/vedlikehold VVS	-32 408
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-499
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 970
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-224 887

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-38 931
Vann- og avløpsavgift	-290 604
Feieavgift	-4 973
Renovasjonsavgift	-241 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-576 458

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 400
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 030
Driftsmateriell	-3 993
Renhold ved firmaer	-81 975
Andre fremmede tjenester	-9 258
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-900
Andre kontorkostnader	-300
Bank- og kortgebyr	-2 442
Velferdskostnader	-154
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-131 452

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 737
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 935



Kundeutbytte fra Gjensidige	41 733
SUM FINANSINNTEKTER	58 405

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-111 637
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-259 344
Renter på leverandørgjeld	-325
SUM FINANSKOSTNADER	-371 306

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1989	26 379 690
Tilgang i 2016	3 248 393
SUM BYGNINGER	29 628 083

Tomten ble kjøpt i 1989.

Gnr.232/bnr.402 og 403.

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier 1 aksje i Vålerenga Bydelshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 1 Pålydende: 500 Balanseført verdi: 500

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	1 821
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 821

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	12 177 776
Egenkapital fra IN tidligere år	213 242
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-78 568
SUM ANNEN EGENKAPITAL	12 312 450

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2013	-6 187 900
Nedbetalt tidligere	1 152 796
Nedbetalt i år	99 103
	-4 936 001

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-3 500 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 084 039
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	126 952
Nedbetalt tidligere, IN	213 242
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 075 767

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -7 011 768

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-13 501 100
Økning i 2010	-750 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-14 251 100

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-60 037
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-60 037

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-171
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-171

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 211
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 211

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 251 100
Pantelån	7 011 768



Påløpte avdrag	17 398
Beregnete IN-forpliktelser	134 674
TOTALT	21 414 940

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

Bygninger	29 628 083
Tomt	3 105 310
TOTALT	32 733 393



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81062230. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og 30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

2021	Utskifting stoppekraner kjeller	
2020	Beskjæring alle tre i bakgården	
2020	Rehabilitering takterrasser	
2019	Opprusting lekeplass	nye apparater og nytt dekke
2017	Tetting sprekker grunnmur	
2017	Felling og beskjæring bjørketrær	



2016	Beskjæring trær mot Sætrehjørnet Brl	
2015	Rengjøring ventilasjonssjakter	
2015	Vedlikehold elektr. anlegg fellesarealer	
2015	Bygging 32 balkonger mot bakgård	
2013	Nye porttelefoner	
2013	Brannsikringstiltak	Nye ståldører til kjellere og loft montert i alle oppganger
2012	Brannsikringstiltak	Innkassing rørsjakter kjellere. Isolering mot trappeganger fra kjellere med brannhemmede materiale.
2011	Felling bjørk bakgård	Rehabilitering av skorsteiner med innmontering av stålpipe
2010	Salg av næringslokale til boligformål	
2008	Rehabilitering av fasade mot gate	Rehabilitering av fasade mot gate, portrom, samt utskifting av Velux- vinduer og øvrige utslitte vinduer i loftsleilighetene
2007	Malt vinduer	Malt vinduer utvendig på alle leiligheter i første til og med fjerde etasje
2002	Vinduer, oppganger og porter	Skiftet vinduer, malt oppganger og skiftet porter
2001	Lekeplassen	Rustet opp lekeplassen
1997	Tak	Fullstendig takomlegging
1988	Borettslaget ferdigstilt	



Obos Prosjekt AS
Att: Vidar Frydenborg

Oslo 13.05.24

Tilbudsbrev Østerdalsgata

Rehabilitering av frontfasade og vinduer

Front Entreprenør AS ble etablert i 1992 og har siden den gang jobbet kontinuerlig mot borettslag, sameier og næringseiendomsaktører i Oslo og omegn. Vi er en tverrfaglig aktør som leverer tjenester innen alle fagområder i forbindelse med rehabilitering av fasader, tak og vinduer. Vårt mål er at vi skal være den beste aktøren i Oslo på rehabilitering av alle overflater på ett bygg.

Front Entreprenør AS er en totalentreprenør med sentral godkjenning for ansvarsrett. Vi har en solid organisasjon med allsidig kompetanse og lang erfaring fra gjennomføring av omfattende og komplekse rehabiliteringsprosjekter. Vår organisasjon består av fagfolk med mesterbrev i murer, maler og tømrerfaget, samt personer med bakgrunn som både sivilingeniør bygg og en egen dedikert leder av vårt HMS-arbeid.

I dag er vi snart 40 dedikerte fagfolk i Front Entreprenør. Hos oss jobber det folk som kan faget sitt og er stolte av den jobben de gjør hver dag for våre kunder. Vi er en godkjent opplæringsbedrift med stort fokus på å gjennomføre alle prosjekter ved bruk av egne ansatte i størst mulig grad.

FRONT ENTREPRENØR AS
Smalvollveien 26/28, 0667 Oslo
Tlf: 22 94 80

post@frontent.no
frontent.no

orgnr 980 049 159



26 av 33 Tilbudsbrev Østerdalsgata 4-6 frontfasade og vinduer.pdf



Vi takker for deres forespørsel ved Vidar Frydenborg, vedrørende prosjektet Østerdalsgata 4-6. Dette tilbudsbrevet baserer seg på tilbudsgrunnlag fra Obos prosjekt AS, tilbudsbefering med tilhørende referat og egne befaringer.

Våre befaringer er utført som visuelle observasjoner fra bakkeplan, på utvalgte områder forskjellige steder på bygget. Det er derfor ikke foretatt prøver, analyser, fuktmålinger eller lignende av underlaget. Vi tar et generelt forbehold om skader på bakenforliggende konstruksjoner, slik som murverk og bærebjelker, som ikke er synlig ved visuell inspeksjon fra bakkeplan.

Priser:

Kap 1: Rigg og drift	kr 1 180 000,-
Kap 2: Forarbeid	kr 75 000,-
Kap 3: Fasade mot gate (inkl fintrekk)	kr 1 273 695,-
Kap 5: Vinduer og dører	kr 4 796 796,-

Sum eks mva	kr 7 325 491,-
MVA	kr 1 831 373,-
Sum inkl mva	kr 9 156 864,-

Opsjoner:

Takvinduer v5 kr 30 000 eks mva per stk.

Takrenner og nedløp i sink på frontfasade kr 275 540,- eks mva

Drypese frontfasade kr 37 500,- eks mva

21 stk balkongdører innadslående a 60 000,- kr 1 260 000,- eks mva

Forbehold og presiseringer i tilbudsbrev av 08.03.24 videreføres.

Vennlig hilsen

Ståle Fenstad
Prosjektleder
Mob. 458 37 698
E-post stale@frontent.no



Obos Prosjekt AS
Att: Vidar Frydenborg

Oslo 13.05.24

Tilbudsbrev Østerdalsgata

Rehabilitering av fasader i bakgård, oppganger og brannkonsept

Front Entreprenør AS ble etablert i 1992 og har siden den gang jobbet kontinuerlig mot borettslag, sameier og næringseiendomsaktører i Oslo og omegn. Vi er en tverrfaglig aktør som leverer tjenester innen alle fagområder i forbindelse med rehabilitering av fasader, tak og vinduer. Vårt mål er at vi skal være den beste aktøren i Oslo på rehabilitering av alle overflater på ett bygg.

Front Entreprenør AS er en totalentreprenør med sentral godkjenning for ansvarsrett. Vi har en solid organisasjon med allsidig kompetanse og lang erfaring fra gjennomføring av omfattende og komplekse rehabiliteringsprosjekter. Vår organisasjon består av fagfolk med mesterbrev i murer, maler og tømrerfaget, samt personer med bakgrunn som både sivilingeniør bygg og en egen dedikert leder av vårt HMS-arbeid.

I dag er vi snart 40 dedikerte fagfolk i Front Entreprenør. Hos oss jobber det folk som kan faget sitt og er stolte av den jobben de gjør hver dag for våre kunder. Vi er en godkjent opplæringsbedrift med stort fokus på å gjennomføre alle prosjekter ved bruk av egne ansatte i størst mulig grad.

FRONT ENTREPRENØR AS
Smalvollveien 26/28, 0667 Oslo
Tlf: 22 03 94 80

post@frontent.no
frontent.no

orgnr 980 049 159



Tilbudsbrev Østerdalsgata 4-6 bakgård brannkonsept og oppganger.pdf



Vi takker for deres forespørsel ved Vidar Frydenborg, vedrørende prosjektet Østerdalsgata 4-6. Dette tilbudsbrevet baserer seg på tilbudsgrunnlag fra Obos prosjekt AS, tilbudsbefering med tilhørende referat og egne beferinger.

Våre beferinger er utført som visuelle observasjoner fra bakkeplan, på utvalgte områder forskjellige steder på bygget. Det er derfor ikke foretatt prøver, analyser, fuktmålinger eller lignende av underlaget. Vi tar et generelt forbehold om skader på bakenforliggende konstruksjoner, slik som murverk og bærebjelker, som ikke er synlig ved visuell inspeksjon fra bakkeplan.

Priser:

Kap 1: Rigg og drift	kr 970 000,-
Kap 2: Forarbeid	kr 275 000,-
Kap 4: Fasade mot bakgård	kr 1 521 920,-
Kap 5: Vinduer og dører i brannkonsept	
• V4: 4 stk a 47 500,-	
• BD1: 4 stk a 16 891,-	
• D3: 1 stk a 16 950,-	
• D4: 3 stk a 23 850,-	
• D5: 36 stk a 16 100,-	
Sum	kr 926 664,-
Kap 6: Trappeoppganger	kr 510 875,-
Kap 7. Brannkonsept	kr 824 600,-

Sum eks mva	kr 5 029 059,-
MVA	kr 1 257 265,-
Sum inkl mva	kr 6 286 324,-

Opsjoner:

Slemmet puss kr 550,- per m2 brutto fasade
Takrenner og nedløp i sink i bakgård kr 240 000,- eks mva

Forbehold og presiseringer i tilbudsbrev av 08.03.24 videreføres.

Vennlig hilsen

Ståle Fenstad
Prosjektleder
Mob. 458 37 698
E-post stale@frontent.no



Pr. dato | 13.05.2024

BUDSJETT

KONTO	KOSTNADART	BUDSJETT Inkl. mva.	Egne kommentarer eller utregninger til budsjett	KONTRAKT Inkl. mva.
901 Arkitekt				
902 Byggeteknisk konsulent				
903 WVS Konsulent				
904 Elektrokonsulent				
905 Landskapsarkitekt				
906 Geoteknisk konsulent				
907 WVA Konsulent				
908 Prosjektledelse				
909 Andre konsulenter				
911 Byggetedelse		487 500	6 måneder	
912-914 Administrasjon				
915 Byggetransporter				
916 Kopiering				
917 Bygningsgebyr				
918 El. gebyr				
919 Andre gebyrer				
921 Forsikring				
922 Markedsføring				
929 Andre kostnader				
931 Tomtekostnader				
941 Entreprenør 1		9 156 864	nye vinduer, balkongdører og frontfasade	
942 Entreprenør 2		344 450	nye nedløpsrør og takrenne	
943 Entreprenør 3		1 575 000	21 stk balkongdører	
961 El. anlegg		37 500	1 stk takvindu	
971 Utomhusanlegg			NB - legg inn negativt tall	
997 Refusjoner (tilskudd og/eller beboerrefusjoner)				
Byggherrereseve - Sum av 901-971 (% eller sum)	2,0 %	232 026		
Uforusette kostnader - Sum av 901-971 (% eller sum)	15,0 %	1 607 000	balkongdører og frontfasade (002).pdf	
Prisstilling				
SUM BUDSJETT		13 573 537		



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 203 Selskapsnavn: Østerdalsgt 4-6 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.