



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 946 197 661
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Anne-Cathrine Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 106 047	1 979 935
Sum inntekter		2 106 047	1 979 935
Kostnader			
Lønnskostnad		61 044	89 032
Annen driftskostnad		2 565 054	1 523 395
Sum kostnader		2 626 098	1 612 427
Driftsresultat		-520 051	367 508
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 816	49 092
Sum finansinntekter		44 816	49 092
Annen finanskostnad		188 811	228 558
Sum finanskostnader		188 811	228 558
Netto finans		-143 995	-179 465
Ordinært resultat før skattekostnad		-664 046	188 043
Ordinært resultat etter skattekostnad		-664 046	188 043
Årsresultat		-664 046	188 043
Totalresultat		-664 046	188 043
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-664 046	188 043
Sum overføringer og disponeringer		-664 046	188 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		32 733 392	32 733 392
Sum varige driftsmidler		32 733 392	32 733 392
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		500	500
Sum finansielle anleggsmidler		500	500
Sum anleggsmidler		32 733 892	32 733 892
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			1 872
Sum fordringer		0	1 872
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		743 313	1 730 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		743 313	1 730 888
Sum omløpsmidler		743 313	1 732 760
SUM EIENDELER		33 477 206	34 466 652

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
Sum innskutt egenkapital		4 000	4 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 334 207	11 998 253
Sum opptjent egenkapital		11 334 207	11 998 253
Sum egenkapital		11 338 207	12 002 253
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 808 930	8 085 406
Øvrig langsiktig gjeld		14 251 100	14 251 100
Sum annen langsiktig gjeld		22 060 030	22 336 506
Sum langsiktig gjeld		22 060 030	22 336 506
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		845	1 395
Leverandørgjeld		57 650	114 020
Skyldige offentlige avgifter			10 055
Annen kortsiktig gjeld		20 474	2 424
Sum kortsiktig gjeld		78 969	127 894
Sum gjeld		22 138 999	22 464 400
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 477 206	34 466 652



Til andelseierne i Østerdalsgata 4-6 Borettslag

Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Østerdalsgata 4-6 Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 13. april kl. 09:00.
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er mandag 19.april kl. 09:00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Østerdalsgata 4-6 Borettslag
avholdes digitalt på www.vibbo.no/203 i perioden 13.04.21 til 19.04.21.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

A) Årsrapport og regnskap for 2020

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

A) Styret

B) Andre honorar

4. INNKOMNE SAKER

A) Overlating av bruk – vedtektsendring

B) Bygningsmessige arbeider – vedtektsendring

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år, 1 styremedlem for 1 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

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

E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 17.februar 2021
Styret i Østerdalsgata 4-6 Borettslag

Therese Fossdal /s/ Kai Skagestein /s/ Geir Barkvoll /s/ Thorstein Horne /s/ Anne Rollag /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Therese Fossdal	Østerdalsgata 4 B
Nestleder	Kai Skagestein	Østerdalsgata 6 C
Styremedlem	Geir Barkvoll	Østerdalsgata 6 A
Styremedlem	Thorstein Home	Østerdalsgata 6 A
Styremedlem	Anne Rollag	Østerdalsgata 4 A
Varamedlem	Sunniva Baarnes	Østerdalsgata 6 B
Varamedlem	Ketil Nergaard	Østerdalsgata 6 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Therese Fossdal Østerdalsgata 4 B

Varadelegert

Kai Skagestein Østerdalsgata 6 C

Valgkomiteen

Torill Bull-Njaa Larsen Østerdalsgata 6 A

Anne-Kari Svendsen Østerdalsgata 6 C

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Østerdalsgata 4-6 Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Østerdalsgata 4-6 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 946 197 661, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Østerdalsgata 4 A-B

Østerdalsgata 6 A-B-C

Gårds- og bruksnummer :

232 402 403

Første innflytting skjedde i 1903. Tomten, kjøpt i 1987 er på 1789 m².

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

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Østerdalsgata 4-6 Borettslag har en timesansatt vaktmester. Det har ikke vært skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling er det avholdt 12 styremøter, inkludert konstituerende styremøte og regnskapsmøte med Obos.

Styret har organisert vår- og høstdugnad. Som følge av Covid-19 ble det ikke arrangert tradisjonell vårdugnad med felles oppmøte. Andelseierne meldte seg i stedet for til oppgaver som ble gjort innenfor en angitt periode. Høstens dugnad ble gjennomført tilnærmet som vanlig, men med enkelte smittetiltak. På grunn av Covid-19 ble det ikke gjennomført sommerfest eller servering av gløgg og pepperkaker ifm. julegrantenningen.

Det ble gjennomført drift og vedlikehold for ca. 1,3 mill. kroner i 2020. Den største posten er knyttet til rehabilitering av de fire takterrassene i gården, som er en del av takkonstruksjonen. Dekkene på takterrassene hadde behov for utbedring for å unngå fremtidige lekkasjer. Oppfølging av disse arbeidene har vært tidkrevende for styret. Dette da det oppstod uventede utfordringer underveis, blant annet ble det avdekket en gammel vannskade som måtte utbedres under dekket på takterrassen i 6A. Forsikringsselskapet ble involvert, og arbeidene måtte stanses i påvente av konklusjonen på forsikringsaken. Arbeidene med takterrassene tok derfor lenger tid enn planlagt. Det ble også dyrere enn forutsatt, men det var tatt høyde for uforutsette kostnader i budsjettet.

En annen sak som har vært tidkrevende for styret er en tvistesak med Aktiv Lek AS. Det har vært uenighet mellom styret og Aktiv Lek AS om utbedring av avvik som ble avdekket ved lekeplasskontroll og endelig oppgjør for lekeplassen. Saken endte til slutt opp hos Lindorff. For å unngå å havne i Forlikrådet, kom styret med et forslag til løsning som Aktiv Lek AS aksepterte. Vi unngikk derfor inkassosalær, renter og eventuelle saksomkostninger, dersom vi ikke hadde vunnet frem i Forlikrådet.

2020 har også vært preget av en pågående nabokonflikt med Sætrehjørnet borettslag. Det har vært mye korrespondanse frem og tilbake om trærne som grenser mot nabotomta over flere år. Tidligere har ting roet seg etter at trærne ble beskåret og redusert i både omfang og høyde. I senere tid har naboene krevd at bjørka mot Østerdalsgata 2B må felles. Styret inviterte derfor representanter fra Sætrehjørnet borettslag til en felles befarings med aborist fra Trestell AS. På befaringsen ble man enige om at vi kunne gå med på å felle bjørka, dersom den ble erstattet av et nytt tre og at naboene ble med på en kostnadsdeling. Vi innhentet tilbud på felling av bjørka og planting av et nytt tre. Sætrehjørnet borettslag aksepterte vårt forslag om kostnadsdeling, men med et forbehold om at både lønna og det nye treet måtte beskjæres hver vår, samt at erstatningstreet aldri kunne bli høyere enn opp til rekkverket på balkongen i 2. etasje i Østerdalsgata 2B. Dette forbeholdet ble ikke akseptert av oss, og vi endte opp med å beskjære alle trærne i bakgården inkludert bjørka mot Sætrehjørnet borettslag.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 106 047.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 626 098.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 664 046 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 0 på IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 664 344 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.



Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 12,5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østerdalsgata 4-6 Borettslag.

Lån

Østerdalsgata 4-6 Borettslag har 2 lån i OBOS banken.

Flytende rente, løpetid henholdsvis til 2035 (IN-lånet), og 2048.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5 % i 2021

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1.3.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bydelshus

Borettslaget eier 1 aksje i Vålerenga Bydelshus, se note 13 i regnskapet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Østerdalsgata 4-6

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Østerdalsgata 4-6s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Østerdalsgata 4-6



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 23. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 604 866	1 675 181	1 604 866	664 344
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-664 046	188 043	-761 100	353 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-276 476	-258 357	-253 000	-295 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-940 522	-70 314	-1 014 100	58 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		664 344	1 604 866	590 766	722 944
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		743 313	1 732 760		
Kortsiktig gjeld		-78 969	-127 894		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		664 344	1 604 866		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		201 451	207 911	209 496	195 288
Innkrevde felleskostnader	2	1 904 596	1 752 024	1 905 504	1 974 712
Andre inntekter		0	20 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 106 047	1 979 935	2 115 000	2 170 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 044	-34 032	-42 000	-43 000
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Andre honorar					-5 000
Revisjonshonorar	5	-4 795	-4 250	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-71 360	-69 550	-72 000	-73 000
Konsulenthonorar	6	-11 025	-10 303	-12 000	-12 000
Kontingenter		-8 000	-8 800	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-1 273 898	-224 223	-1 200 000	-210 000
Forsikringer		-290 948	-277 910	-291 000	-327 000
Kommunale avgifter	8	-438 833	-409 952	-439 600	-442 400
Energi/fyring		-139 255	-185 207	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-220 408	-220 596	-222 000	-228 000
Andre driftskostnader	9	-106 532	-112 605	-126 000	-108 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 626 098	-1 612 427	-2 652 100	-1 696 400
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-520 051	367 508	-537 100	473 600
DRIFTSRESULTAT		-520 051	367 508	-537 100	473 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	44 816	49 092	28 000	33 000
Finanskostnader	11	-188 811	-228 558	-252 000	-153 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-143 995	-179 465	-224 000	-120 000
ÅRSRESULTAT		-664 046	188 043	-761 100	353 600
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	188 043		
Fra annen egenkapital		-664 046	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 628 083	29 628 083
Tomt		3 105 310	3 105 310
Aksjer og andeler	13	500	500
SUM ANLEGGSMIDLER		32 733 893	32 733 893
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	1 872
Driftskonto OBOS-banken		136 095	148 452
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 866
Sparekonto OBOS-banken		607 219	1 575 570
SUM OMLØPSMIDLER		743 313	1 732 760
SUM EIENDELER		33 477 206	34 466 652
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	14	11 334 207	11 998 253
SUM EGENKAPITAL		11 338 207	12 002 253
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 808 930	8 085 406
Borettsinnskudd	16	14 251 100	14 251 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		22 060 030	22 336 506
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		57 650	114 020
Skyldige offentlige avgifter		0	10 055
Påløpte renter		845	1 395
Annen kortsiktig gjeld	17	20 474	2 424
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 969	127 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		33 477 206	34 466 652
Pantstillelse	18	24 755 000	24 755 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2021

Styret i Borettslaget Østerdalsgata 4-6

Therese Fossdal /s/

Geir Barkvoll /s/

Thorstein Horne /s/

Anne Rollag /s/

Kai Skagestein /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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 inntektsføres 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 inntredesrett 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	1 684 476
Kabel-tv Internett	215 520
Eiendomsskatt	4 600
Kapitalkostnader på IN-lån	201 785
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-334
Overført til kapitalkostnader	-201 451
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 904 596

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 755
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 297
Yrkesskadeforsikring	-585
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 044

Det har ikke vært lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 55 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 795.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 025
SUM KONSULENTHONORAR	-11 025

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 174 026
Drift/vedlikehold elektro	-39 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 697
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-298
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-3 943
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 273 898

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 607
Vann- og avløpsavgift	-218 102
Feieavgift	-6 228
Renovasjonsavgift	-209 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-438 833

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-900
Container	-11 588
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 050
Verktøy og redskaper	-6 638
Renhold ved firmaer	-68 414
Andre tjenester	-239
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 200
Andre kontorkostnader	-1 691
Porto	-757
Bank- og kortgebyr	-2 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-106 532

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	58
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 649
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 109
SUM FINANSINTEKTER	44 816

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-61 004
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-127 153
Renter på leverandørgjeld	-654
SUM FINANSKOSTNADER	-188 811

NOTE: 12**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: 13**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: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	11 165 900
Egenkapital fra IN tidligere	213 242
Egenkapital fra IN 2020	0
Reduksjon EK fra IN	-44 935
SUM ANNEN EGENKAPITAL	11 334 207

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 32 år.

Opprinnelig 2013	-6 187 900
Nedbetalt tidligere	735 653
Nedbetalt i år	136 029
	-5 316 218

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-3 371 455
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	525 054
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	140 447
Nedbetalt tidligere, IN	213 242
Nedbetalt i år, IN	0
	-2 492 712

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-7 808 930**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto IN	-189
Avsatt for strøm desember	-20 285
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-20 474



NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 251 100
Pantelån	7 808 930
Beregnete IN-forpliktelser	168 307
TOTALT	22 228 337

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

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

FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN**A) Overlating av bruk – vedtektsendring****Forslag fra styret**

Det foreslås en endring av tekst i vedtektene under 4-2 Overlating av bruk, punkt (1). Forslag til ny tekst er uthevet med fet skrift. Endringen foreslås som følge av nye regler for kortidsutleie i borettslag og eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.2020.

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre **ut over 30 døgn i året**. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Forslag til vedtak:

Vedtekten under 4-2 Overlating av bruk, punkt (1) endres til:

(2) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre **ut over 30 døgn i året**. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

VEDTAK:

B) Bygningmessige arbeider – vedtektsendring

Forslag fra styret

Det foreslås endring av tekst i vedtektene under 4-3 Bygningmessige arbeider, punkt (3). Tekst som er strøket over foreslås slettet og erstattet med tekst som er uthevet med fet skrift. Endringen foreslås som en presisering av vedtekten til å omfatte både balkonger og takterrasser.

(3) Bygningmessige endringer må ikke foretas uten forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bygningmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantenner, utelykter, o.l.
- Inngrep som medfører hull i fasaden, inkl. all bruk av spiker eller skruer
- Skifte av vinduer og inngangsdør
- Riving/flytting av innvendige bærende vegger.
- Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad/toalett

Overflatebehandling av **balkongdekket på balkong/takterrasse** og rekkverk, utover rent vedlikehold, skal kun skje etter godkjenning fra styret.

Oppbygging av **balkonggulvet gulfv på takterrasser og balkonger** tillates ikke av hensyn til byggeforskriftens krav til høyde på rekkverk.

Beboer/eier kan holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

Beboer/eier har det hele og fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

Forslag til vedtak:

Vedtekten under 4-3 Bygningmessige arbeider, punkt (3) endres til:

(3) Bygningmessige endringer må ikke foretas uten forutgående skriftlig godkjenning av styret.

Bygningmessige endringer inkluderer, men er ikke begrenset til:

- Oppsetting av markiser/utvendig solavskjerming, parabolantenner, utelykter, o.l.
- Inngrep som medfører hull i fasaden, inkl. all bruk av spiker eller skruer
- Skifte av vinduer og inngangsdør
- Riving/flytting av innvendige bærende vegger.
- Flytting/utvidelse av vann- og avløpsrør til andre rom utenfor opprinnelig kjøkken/bad/toalett

Overflatebehandling av **dekket på balkong/takterrasse** og rekkverk, utover rent vedlikehold, skal kun skje etter godkjenning fra styret.

Oppbygging av **gulfv på takterrasser og balkonger** tillates ikke av hensyn til byggeforskriftens krav til høyde på rekkverk.

Beboer/eier kan holdes økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres borettslaget dersom reglene ikke overholdes.

Beboer/eier har det hele og fulle ansvar for at tiltak utføres forsvarlig og forskriftsmessig, selv om tillatelse foreligger fra styret.

VEDTAK:



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Therese Fossdal Østerdalsgata 4 B

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Håskoll Haugen Østerdalsgata 6 A

Anne Rollag Østerdalsgata 4 A

Som styremedlem for 1 år foreslås:

Geir Barkvoll Østerdalsgata 6 A

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kai Skagestein Østerdalsgata 6 C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ellen Gade Kleiven Østerdalsgata 6 B

Rasmus Weschke Østerdalsgata 4 A

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Therese Fossdal

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Kai Skagestein

E. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Torill Bull-Njaa Larsen Østerdalsgata 6 A

Rasmus Weschke Østerdalsgata 4 A

I valgkomiteen for Østerdalsgata 4-6 Borettslag
Oslo, 12.3 2021
Torill Bull-Njaa Larsen
Anders Grønlien Østmoe



Annem 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.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Runa Sandnes som kan kontaktes på telefon 97 73 60 91. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må andelseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med 1 Hjelpende Hånd AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret ved Therese Fossdal.

Skilt til postkasse kan bestilles hos valgfri tilbyder, for eksempel hos Skiltverket

<http://www.skiltverket.no/postkasse-og-callingskilt/postkasseskilt-standardmål-53>

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

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 vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.3. og 30.9.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning 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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Østerdalsgt 4-6 Borettslag 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.



Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Rehabilitering takterrasser	
2020	Beskjæring alle tre i bakgården	
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 ståpipe
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	



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Østerdalsgata 4-6 borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes kl. 09:00 - 13.04.2021 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er mandag kl. 09:00 - 19.04.2021.

Selskapsnummer: 0203 Selskapsnavn Østerdalsgata 4-6 Borettslag

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Thorstein Horne og Audun Myrøld velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 55 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Som andre honorar i forbindelse med gjennomføringen av rehabiliteringen av takterrasser, foreslås andre honorar satt til kr 5 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Endring av vedtekter: Overlating av bruk

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Endring av vedtekter: Bygningsmessige arbeider

Forslag til vedtak

For		Mot	
------------	--	------------	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Therese Fossdal	
Styremedlem	Anne Håskoll Haugen	
Styremedlem	Anne Rollag	
Styremedlem	Geir Barkvoll	
Varamedlem	Ellen Gade Kleiven	
Varamedlem	Rasmus Weschke	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Therese Fossdal	
Varadelegert	Kai Skagestein	

Valg av valgkomité

Verv	Navn på kandidat	For
	Torill Bull-Njaa Larsen og Rasmus Weschke	

Skjemaet leveres i postkassen/sendes til styreleder Therese Fossdal innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.