Østerdalsgata 6A

Nabolaget Jordal/Kampen øst - vurdert av 138 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	18 min 1.6 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	19 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

Skoler

Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	19 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

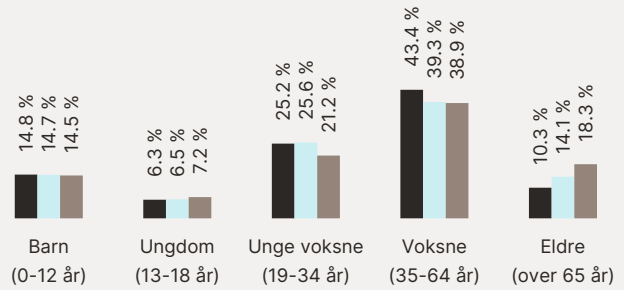
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Jordal/Kampen øst	1 827	1 010
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Munik barnehage (0-5 år) 20 barn	3 min 0.2 km
Jordal barnehage (1-5 år) 54 barn	4 min 0.4 km
Sotamyggen barnehage (1-5 år) 30 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Vålerenga	3 min
Kiwi Jordal	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Tog/t-bane
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

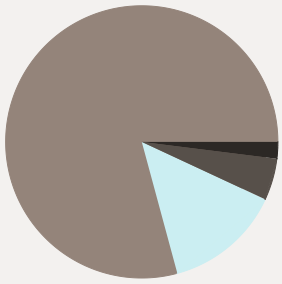
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Jordal ballbane og skatepark Fotball, skatepark, lekeplass, ballspill	5 min 0.4 km
Kampen skole Aktivitetshall	6 min 0.5 km
SATS Kampen	1 min
Fresh Fitness Ensjø	9 min

Boligmasse



- 2% enebolig
- 14% rekkehus
- 80% blokk
- 5% annet

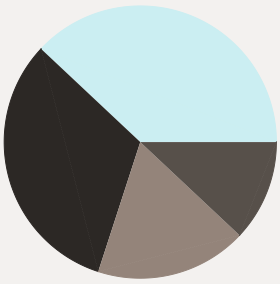
«Det er lett å komme seg til steder med buss og t-bane.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Fyrstikktorget	12 min
Vitusapotek Ensjø Torg	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 32% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 12% 16-18 år

Familiesammensetning



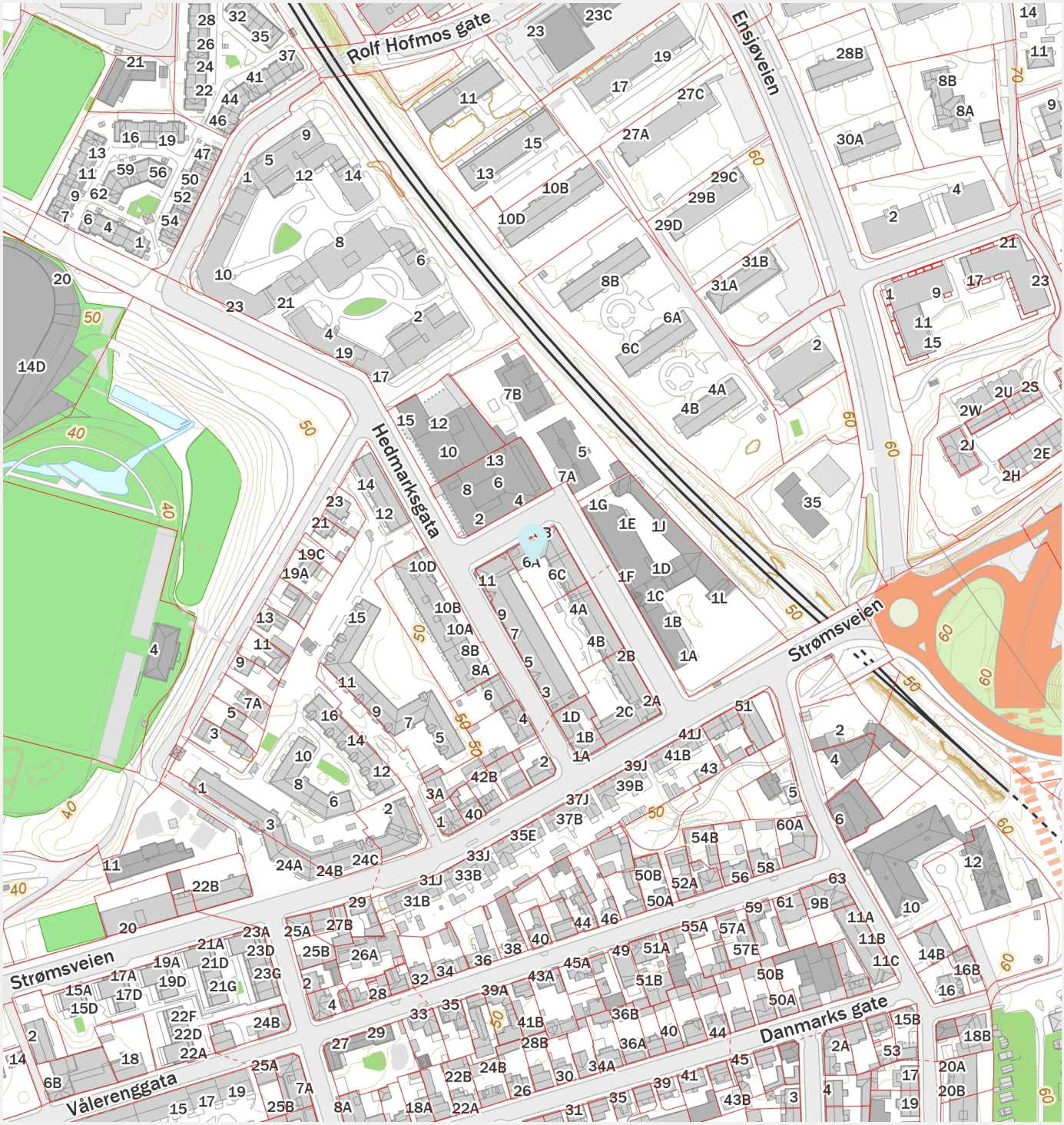
Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Østerdalsgata 6A
0658 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1903
BRA:	88 m^2
BRA-i:	76 m^2
Rapportdato:	17.4.2026 (Gyldig til 17.4.2027)

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	5	0	1

Erik Bjerved Iversen
Takstmann
Garp Eiendom

garpeiendom@gmail.com
91301273

Østerdalsgata 6A
0658 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/41628

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 pga alder på vinduer. TG2 pga manglende brannklassifisering på ytterdør.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 pga kullfiltervifte.
Vannledninger	TG2 pga behov for lekkasjesikring.
Våtrom - Overflater	TG2 pga utilstrekkelig fall mot sluk.
Våtrom - Ventilasjon	TG2 pga naturlig ventilasjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Felles varmtvann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.4.2026

Rapportdato
17.4.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Hilde Lunde**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **IF skadeforsikring**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Østerdalsgata 6A, 0658 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	232	Bruksnr:	403	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	1	Leilighetsnr:			

Byggeår: **1903**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1967.

Standard

1. etasje

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Soverom 1: Belegg på gulv, og malt overflate og panel på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Hems.

Soverom 2: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Soverom 3: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, naturlig avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Ombygd leilighet nye soverom / insolert vegger	Nei
2023	Sliping gulv gang, kjøkken og stue. Kjøkkenbenk.	Nei
2023	Stengt peis. Det er peis inngang stue	Nei
2025	Ny kjøkkenvifte og oppdgradering kjøkken.	Nei
2025	Malt alle overflater	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**4**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**4** Romfordeling: Loftsbod i fellesareal.	**0**	**0**
1. etasje	**77**	**76** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.	**1** Romfordeling: Bod i trapp.	**0**	**4**
Kjeller	**7**	**0** Romfordeling: Ingen BRA-i	**7** Romfordeling: Kjellerbod i fellesareal.	**0**	**0**
Totalt m²	**88**	**76**	**12**	**0**	**4**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	4	1
Totalt m²	**5**	**4**	**1**

Kommentar til arealberegning

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 4 kvm balkong fra kjøkkenet.
Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 7 kvm og loftsbod på 5 kvm gulvareal. Bod i trapp på 1 kvm.
Takhøyde: Takhøyden er målt til 287 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Balkong etablert ca 2015.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Fliser på gulvet.
Rekkverk av stål.
Gulvet har avrenning i front.

Ingen merknader.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 1967.
Balkongdør: 2-lags isolerglassvinduer i trekarm fra 2015. Døren er 2-fløyet.
Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører med porøs kjerne.
Ytterdører: Umerket ytterdør med brannklassifisering B30 (kilde: styreleder Geir Barkvoll)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer fra 1967.
Balkongdør fra 2015.
Ytterdør fra 1988.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører TG-2

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30 år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.
På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Ytterdøren har ingen brannmerking og det er dermed ingen garanti for brannmotstand. Eier har undersøkt saken og fått bekreftelse fra styreleder Geir Barkvoll at dørene i bygget ble skiftet i 1988 og at alle dørene har brannklassifisering B30, men at merkingen på eiers ytterdør har blitt fjernet i senere tid.

Det har vært gjennomført tilsyn på blant annet ytterdører av brannvesenet i 2019, uten at det ble anbefalt videre tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

VINDUER:
Årsak: Alder og slitasje.
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens. Påregn større varmetap sammenliknet med nyere vinduer.
Tiltak: Det er ikke behov for strakstiltak men anbefaler utskifting av vinduer innen 3-5 år. Dette er normalt sameiet/borettslaget sitt ansvar.

YTTERDØR:
Ingen tiltak anbefalt.

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-1

Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Benkeplaten av heltre eik har nedfelt oppvaskkum av porselen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branneller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

BALKONG: Avstand til bakken er mer enn 0,5 meter og det er krav om rekkverk på 100 cm. Målt avstand til bakken er 1,1 meter, og rekkverket er målt til 104 cm over gulv.

Balkongen har rekkverk som tilfredsstiller dagens krav (Tek17).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast

Soilrør av støpejern.
Innvendige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Delvis oppgradert i forbindelse med oppussing av badet i 2012.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegget består av plastrør og kobberrør med ukjent alder og ingen dokumentasjon. Det er ikke registrert skader eller vesentlige mangler som krever strakstiltak men eier må være oppmerksom på at dersom det oppstår en vannlekkasje vil tilliggende konstruksjoner, som gulv og vegger få fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Stoppekraner har behov for vedlikehold.
Konsekvens: Stopping av vann blir vanskeligere om det oppstår lekkasje.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Vær oppmerksom på at deler av det elektriske anlegget har utløpt forventet levetid selv om det fungerer på befaringsdagen og at f.eks varmekabler kan slutte å fungere på sikt.

Eier har fremlagt dokumentasjon på utført eltilsyn fra 2025 og det anbefales dermed ingen spesielle tiltak.

GENERELT:
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har ikke myndighet til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.8 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Pusset opp ca 2012 i regi av tidligere eier.
Overflater ble oppgradert, og det ble satt inn badekar i 2019.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:150
Målt fall i dusjsonen: ikke relevant. Badekar.
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 0 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk. Avviket vil ikke være vesentlig i det daglige ettersom det er installert badekar, men dersom det skulle oppstå en vannlekkasje vil vannet renne utover gulvet og i mindre grad ledes til sluk. Konsekvens av dette kan være fuktskader.

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Anbefalte tiltak overflater

Årsak: utilstrekkelig fall mot sluk.
Konsekvens: lekkasjevann kan renne ut av rommet gjennom døråpningen.
Tiltak: For å oppnå forskriftskravet må membranen skjøtes eller brettes opp slik at den blir 15 mm høyere enn flisegulvet i døråpningen.

Det anbefales å fortsatt benytte badekaret for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett.

Badekar.

Servantskap med blandebatteri.

Naturlig ventilasjon.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Veggkonstruksjoen er tilgjengelig via åpning i vegg. Hulltaking er fra tilstøtende rom er derfor ikke utført.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

Egenerklæring

Østerdalsgata 6A, 0658 OSLO

29 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Østerdalsgata 6A	Østerdalsgata 6A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

22.06.2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har selv bodd i leiligheten siden 22.06.2022

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 81062230

Informasjon om selger

Selger

Lunde, Hilde

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Iht til egenerklæringskjema fra tidligere eier så ble badet pusset opp med nye fliser på gulv i desember 2019 (Bøler Bad, Renovering Binaku). Tidligere eier installerte også flislagt badekar (Comfort Bryn) i 2022.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Comfort Bryn, Bøler Bad, Renovering Binaku.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fasadearbeid/oppussing bakgård, oppussing av oppganger og brannalarmanlegg ble igangsatt 10.juni 2024.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Front Entreprenør AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe ujevnhet i gulv som følge av byggets alder.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Tidligere pipeuttak i ett rom er lukket. Det er mulig å etablere ildsted i stue.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Eiendommen ligger i et etablert område med pågående byutvikling. Det pågår, etter det selger er kjent med, boligbygging i Hedmarksgata (Kampenhagen). Prosjektet er opplyst å ha planlagt ferdigstillelse rundt 2028. Det er videre opplyst at majoriteten av leilighetene i prosjektet er solgt.
Entreprenør tilknyttet prosjektet har gjennomført filming/befaring i boligen og i kjeller for å dokumentere eventuell setningsproblematikk i forbindelse med byggearbeidene. Selger har ikke registrert eller blitt kjent med setningsskader i boligen.
Det foreligger, etter det selger er kjent med, planer om utvikling av eiendommen i Østerdalsgata 1 (tidligere Sætre kjeksfabrikk). Prosjektet er opplyst å være under planlegging/regulering, og det er ikke kjent for selger at det er igangsatt byggearbeider per i dag. Endelig omfang og fremdrift kan endres.
Selger er for øvrig ikke kjent med andre forhold, konflikter eller pålegg som har betydning for eiendommen.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Den 20.03.2023 ble det ved et uhell skrudd en skrue inn i et vannrør i vegg i gang (mot baderom). Forholdet ble oppdaget kort tid etter og utbedret. Saken ble håndtert som forsikringssak gjennom borettslaget med Gjensidige. Reparasjon ble utført av 24/7 Rørleggervakten AS.
I forbindelse med utbedringen ble det gjennomført fuktkontroll av Gjensidige, uten påvist fukt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 53498663

Egenerklæringsskjema

Name	Date
HILDE LUNDE	**2026-04-29**

Identification

HILDE LUNDE

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

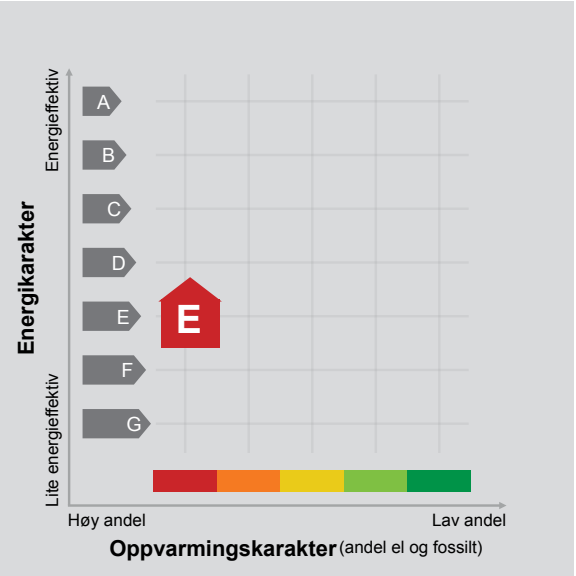
Egenerklæringsskjema

Signed by:

HILDE LUNDE	29/04-2026 12:49:47	BankID OIDC High

ENERGIATTEST

Adresse	Østerdalsgata 6A
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	403
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80603703
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-212549
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1903
Bygningsmateriale:	
BRA:	75
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Østerdalsgata 6A	80603703	H0101	0	0	1

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1903

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	32 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	15 m²
Oppvarmet BRA	75 m²
Totalt BRA	75 m²
Oppvarmet luftvolum	218 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,44 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.6.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 028 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	187,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 203 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	187,04 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 028 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 028 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 028 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Carl Berner v/Johanne Skogseide
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: johanne.skogseide@partners.no

Deres ref.: 17260122 . Vår ref.: 0203-1-1001 Dato: 26.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	ØSTERDALSGT 4-6 BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	946197661
Andelseier:	Lunde, Hilde
Medeier:	
Leilighetsnummer:	1001
Adresse:	Østerdalsgata 6 A, 0658 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	232
Bnr.	403

Borettsinnskudd: Kr. 298 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81062230.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

IN-lån: IN-lån for lånet på balkonger, mulighet for ekstra betalning 10 dager før forfall 2 ganger i året, ved forfall 30.3 og 30.09. Merk at IN-ordning kun gjelder for ""Balkong-lånet"". Rehabilitering av bakgårdsfasade inkl rigg og drift, nødvendige branntiltak og oppussing av oppganger 2024/25.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207367621
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	4 720 791,00
Innfrielsesdato:	30.05.2048
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207470961
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	1 719 458,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208382071
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	8 318 242,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 918,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820747096; IN lån 1 - Akonto renter	286,52	
Lån nr: 9820747096; IN lån 1 - Akonto avdrag	450,81	
Felleskostnader	5 762,00	
Kabel-tv Internett	419,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 494,-
Fradragsberettigede kostnader:	21 959,-
Annen formue:	16 579,-
Gjeld:	387 994,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207367621
Restsaldo:	115 801,58
Kapitalkostnader:	733,45
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207470961
Restsaldo:	65 784,07
Kapitalkostnader:	689,51
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208382071
Restsaldo:	204 030,00
Kapitalkostnader:	1 146,69
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 385 615,65,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Silje Kyvik Storesund pr. e-post: silje.kyvik.storesund@obos.no eller telefon: 22 86 75 47.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Geir Barkvoll, e-post: osterdalsgt4-6@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 203
BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

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:

6. mai 2025 kl. 18:00, 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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag om tillegg til instruks for valgkomiteen
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ellen Marie Randli er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ellen Marie Randli fører protokoll. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0203 Østerdalsgt 4-6 Borettslag.pdf
2. Årsregnskap 2024-203.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.

Sak 6

Forslag om tillegg til instruks for valgkomiteen

Forslag fremmet av:
Forslagsstiller: Petter Eide

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Borettslagets instruks til valgkomiteen om dens oppgaver og ansvar er i dag mangelfull. For å sikre demokrati og åpenhet i nominasjonsprosessen, på en slik måte at alle andelseiere får en reell mulighet til å stille til valg, foreslås følgende tillegg til instruksen:

1. Valgkomiteen skal orientere alle andelseiere når nominasjonsprosessen er i gang. Informasjon gis ved at komiteen ber styret sende ut informasjon på meldingstjenesten vibbo, samt at valgkomiteen informerer via lapper på dører/oppslagstavle og/eller i postkasser. Informasjonen skal inneholde kontaktinformasjon til valgkomiteen, samt tydelig frist for å melde inn kandidater.

2. Dersom et medlem i valgkomiteen vil stille til valg til Styret, må medlemmet tre ut av valgkomiteen og erstattes. Det samme gjelder dersom medlemmet vil nominere et familiemedlem eller med-andelseier.

3. Valgkomiteen skal etterstrebe en styresammensetning som representerer et mangfold i borettslaget med hensyn til kjønn, alder, kompetanse og botid.

4. Det skal sikres jevn utskifting av medlemmer i Styret. Ingen bør ha styreverv i til sammen mer enn ti år. Dette vil over tid spre kunnskap om driften av gården mellom flere beboere, samt sikre jevnere fordeling av ansvar og oppgaver.

5. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Dersom flere enn tre melder seg, avgjøres dette gjennom avstemning. De tre med flest stemmer, vil utgjøre valgkomiteen.

Instruksen til valgkomiteen slik den er pr i dag inneholder kun følgende informasjon til komiteen som fortsatt vil være en del av instruksen:

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Forslag til vedtak
Tillegget vedtas

Sak 7
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Barkvoll

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christoffer Glosli
- Ketil Nergaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christina Grønli
- Therese Fossdal

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Velges i møtet

- Velges i møtet

Vedlegg

1. Valgbrev203_2025.sign.pdf

Sak 8

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

Styrets årsrapport

Styret har avholdt 13 styremøter, alle registrerte innkallingen i tjenesten Styrerommet, samt referat ført og lagret samme sted. I tillegg har Styreleder deltatt på byggemøter hver 14 dag ifbm. rehabiliteringsprosessen.

Styrets hovedbeskjeftigelse i året som har gått har vært rehabilitering av bakfasade. I hovedsak har arbeidet bestått i:

- All puss fjernet og pusset opp på ny ved bruk av slemming som metode.

- Vinduskarmer malt, råteskader utbedret der de var mest fremskredet.

- Ødelagte/feilmonterte bærebjelker over vinduer og verandadører skiftet ut eller rustbehandlet der utskifting ikke var nødvendig.

- Åtte piper mot bakgård revet og bygget opp.

- Oppganger sparket og malt, inkludert bitrapperom.

- Portrom sparklet og malt.

- Seriekoblet brannvarslingsanlegg installert både i leiligheter, loft, kjellere og oppganger ihht. krav fra Brann- og redningsetaten.

- Ny utebelysning i bakgård og portrom

- Ny belysning i oppganger (ennå ikke på plass).

Viser til informasjonsmøter og referater som er holdt igjennom året for detaljer om byggeprosessen. All informasjon vedr. byggeprosessen er lagret på Styrerommet for senere referanse.

Annet arbeid:

- Utbedring av takvinduer i loftsleilighet etter lang tids vanninntrengning ved regnvær.

- Innhenting av tilstandsrapport av bygget, samt pristilbud. Dette i tråd med Styrets arbeid for å lage en langsiktig vedlikeholdsplan som ikke tidligere har eksistert for bygget.

- Fortsettelse av etablering av vibbos meldingstjeneste om hovedkanal for informasjon fra Styret til beboere. Facebook har tidligere blitt brukt som hovedkanal og er ikke er en tilfredsstillende løsning ettersom informasjonen ikke når alle.

- To informasjonsmøter avholdt ifbm med oppussingsprosessen.

- Vårdugnad avholdt 29 april 2025.

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 2024, 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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, 11. mars 2025
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**843 907**	**685 688**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 310 713	385 579
Tillegg for nye langsiktige lån	16	8 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-264 847	-226 055
Innsk. øremerk. bankkto		-2 331	-1 304
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**922 109**	**158 220**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 766 016**	**843 908**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 592 560	1 038 096
Kortsiktig gjeld	-826 544	-194 188
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 766 016**	**843 908**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		247 966	238 589	233 400	233 400
Innkrevde felleskostnader	2	2 499 631	2 424 187	2 531 600	2 531 600
Andre inntekter		0	450	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 747 597**	**2 663 226**	**2 765 000**	**2 765 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-27 512	-20 655	-43 000	-43 000
Styrehonorar	4	-55 000	-55 000	-55 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-8 000	-8 000	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 260	-78 120	-83 000	-87 000
Konsulenthonorar	6	-22 950	-45 126	-40 000	-40 000
Kontingenter		-8 000	-8 000	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-7 711 413	-224 887	-300 000	-300 000
Forsikringer		-374 982	-369 644	-405 000	-486 000
Kommunale avgifter	8	-640 888	-576 458	-622 500	-697 000
Energi/fyring		-215 155	-242 480	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 724	-204 924	-215 000	-224 000
Andre driftskostnader	9	-194 896	-131 452	-130 000	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 554 781**	**-1 964 746**	**-2 161 500**	**-2 333 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-6 807 184**	**698 480**	**603 500**	**432 000**
DRIFTSRESULTAT		**-6 807 184**	**698 480**	**603 500**	**432 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	64 135	58 405	30 000	30 000
Finanskostnader	11	-567 664	-371 306	-412 000	-571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-503 529**	**-312 901**	**-382 000**	**-541 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 310 713**	**385 579**	**221 500**	**-109 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 310 713	0		
Til annen egenkapital		0	385 579		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	29 628 083	29 628 083
Tomt		3 105 310	3 105 310
Aksjer og andeler	13	500	500
Miljøbankkonto, øremerket		72 410	61 555
SUM ANLEGGSMIDLER		**32 806 303**	**32 795 448**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 777	3 644
Andre kortsiktige fordringer	14	1 245	1 821
Driftskonto OBOS-banken		2 199 895	258 926
Skattetrekkskonto OBOS-banken		358	0
Sparekonto OBOS-banken		387 286	773 705
SUM OMLØPSMIDLER		**2 592 560**	**1 038 096**
SUM EIENDELER		**35 398 863**	**33 833 543**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital	15	5 001 737	12 312 450
SUM EGENKAPITAL		**5 005 737**	**12 316 450**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	15 246 921	7 011 768
Borettsinnskudd	17	14 251 100	14 251 100
Avsetning bomiljøtiltak	18	68 561	60 037
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 566 582**	**21 322 905**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		818 785	138 747
Skyldige offentlige avgifter	19	1 079	171
Påløpte renter		4 824	36 661
Påløpte avdrag		0	17 398
Annen kortsiktig gjeld	20	1 855	1 211
SUM KORTSIKTIG GJELD		**826 544**	**194 188**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**35 398 863**	**33 833 543**
Pantstillelse	21	36 755 000	28 255 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5.3.2025
Styret i Borettslaget Østerdalsgata 4-6

Anne Håskoll-haugen/s/
Ingun Kjelsvik Holøyen/s/

Geir Barkvoll/s/
Kai Skagestein/s/

Gunhild N. Christensen/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet 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.

SKATTETREKKSKONTO
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 andelseiernes 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	2 284 083
Kabel-TV	201 120
Eiendomsskatt	14 428
Kapitalkostnader på IN-lån	246 612
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 354
Overført til kapitalkostnader	-247 966
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 499 631**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 460
Påløpte feriepenger	-1 855
Arbeidsgiveravgift	-10 197
SUM PERSONALKOSTNADER	**-27 512**

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 tjeneste-pensjon.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 55 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 950
SUM KONSULENTHONORAR	**-22 950**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-769 551
Front Entreprenør AS	-6 903 723
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 673 274**
Drift/vedlikehold bygninger	-10 278
Drift/vedlikehold VVS	-15 220
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 794
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 735
Kostnader dugnader	-5 112
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 711 413**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-14 452
Vann- og avløpsavgift	-352 102
Feieavgift	-10 608
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-640 888**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-18 714
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 421
Renhold ved firmaer	-83 420
Andre fremmede tjenester	-77 811
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 700
Andre kontorkostnader	-992
Bank- og kortgebyr	-2 445
Velferdskostnader	-393
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-194 896**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 912
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 981
SUM FINANSINNTEKTER	**64 135**

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-121 020
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-292 494
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-151 863
Renter på leverandørgjeld	-2 287
SUM FINANSKOSTNADER	**-567 664**

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
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto IN	1 245
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**1 245**

NOTE: 15
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	4 867 063
Egenkapital fra IN tidligere	213 242
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-78 568
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**5 001 737**

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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2013	-6 187 900	
Nedbetalt tidligere	1 251 899	
Nedbetalt i år	93 013	
		-4 842 988
OBOS-Banken		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-8 500 000	
Nedbetalt i år	44 888	
		-8 455 112
OBOS Boligkreditt AS, Tidl. OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2015	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 210 991	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	126 946	
Nedbetalt tidligere, IN	213 242	
Nedbetalt i år, IN		
		-1 948 821
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 246 921**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-68 561
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-68 561**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-358
Skyldig arbeidsgiveravgift	-721
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 079**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 855
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-1 855**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 251 100
Pantelån	15 246 921
Beregnede IN-forpliktelser	126 438
TOTALT	**29 624 459**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Resultatanalyse 2024
Borettslaget Østerdalsgata 4-6

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	247 966	233 400	-14 566	-6 %
Innkrevde felleskostnader	2 499 631	2 531 600	31 969	1 %
Sum driftsinntekter	**2 747 597**	**2 765 000**	**17 403**	**1 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-27 512	-43 000	-15 488	36 %
Styrehonorar	-55 000	-55 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-8 000	-10 000	-2 000	20 %
Forretningsførerhonorar	-82 260	-83 000	-740	1 %
Konsulenthonorar	-22 950	-40 000	-17 050	43 %
Kontingenter	-8 000	-8 000	0	0 %
Drift og vedlikehold	-7 711 413	-300 000	7 411 413	-2 470 %
Forsikringer	-374 982	-405 000	-30 018	7 %
Kommunale avgifter	-640 888	-622 500	18 388	-3 %
Energi/fyring	-215 155	-250 000	-34 845	14 %
TV-anlegg/bredbånd	-213 724	-215 000	-1 276	1 %
Andre driftskostnader	-194 896	-130 000	64 896	-50 %
Sum driftskostnader	**-9 554 781**	**-2 161 500**	**7 393 281**	**-342 %**
Driftsresultat før IN	**-6 807 184**	**603 500**	**7 410 684**	**1 228 %**
Driftsresultat	**-6 807 184**	**603 500**	**7 410 684**	**1 228 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	64 135	30 000	-34 135	-114 %
Finanskostnader	-567 664	-412 000	155 664	-38 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-503 529**	**-382 000**	**121 529**	**-32 %**
Årsresultat	**-7 310 713**	**221 500**	**7 532 213**	**3 401 %**

Hilde Lunde
Østerdalsgata 6 A
0658 Oslo

16.01.2025

Valgkomiteens oppgaver i Østerdalsgt 4-6 Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

Hilde Lunde	Østerdalsgata 6 A
Kari Ryan	Østerdalsgata 4 A

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 1 år

B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Leder	Anne Håskoll-Haugen	Østerdalsgata 6 A
Nestleder	Kai Skagestein	
Styremedlem	Geir Barkvoll	Østerdalsgata 6 A
Styremedlem	Gunhild Norman Christensen	Østerdalsgata 4 A

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Bjørn Arnesen Avlesen	Østerdalsgata 6 C
Varamedlem	Therese Fossdal	Østerdalsgata 4 B

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

E) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling
Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevnelse og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling
Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatenes adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2023**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post marie.rygh@obos.no eller til OBOS Oslo v/Marie Rygh, PB 6666 St. Olavsplass 0129 Oslo.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Østerdalsgt 4-6 Borettslag
Org.nr. 946197661

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Marie Rygh
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 22865804
marie.rygh@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Anne Håskoll-Haugen	Østerdalsgata 6 A
Nestleder	Kai Skagestein	Østerdalsgata 6 C
Styremedlem	Geir Barkvoll	Østerdalsgata 6 A
Styremedlem	Gunhild Norman Christensen	Østerdalsgata 4 A
Styremedlem	Ingun Kjelsvik Holøyen	Østerdalsgata 4 B
Varamedlem	Bjørn Arnesen Avlesen	Østerdalsgata 6 C
Varamedlem	Therese Fossdal	Østerdalsgata 4 B

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert
Anne Håskoll-Haugen Østerdalsgata 6 A

Varadelegert
Kai Skagestein Østerdalsgata 6 C

VALGKOMITEEN

Hilde Lunde	Østerdalsgata 6 A
Kari Ryan	Østerdalsgata 4 A

0203 Østerdalsgt 4-6 Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Geir Barkvoll	Adresse: Østerdalsgata 6A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Kai Skagestein	Adresse: Agmund Bolts vei 1
Navn: Ingun Kjelsvik Holøyen	Adresse: Østerdalsgata 4B

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ketil Nergaard	Adresse: Østerdalsgata 6C
Navn: Christoffer Glosli	Adresse: Østerdalsgata 4A

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Therese Fossdal	Adresse: Østerdalsgata 4B
2. Navn: Christina Grønli	Adresse: Østerdalsgata 6A
3. Navn:……..	Adresse…….. E-postadresse……...Adresse…….. E-postadresse……...
4. Navn:……..	

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Geir Barkvoll	Adresse: Østerdalsgata 6A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingun Kjelsvik Holøyen	Adresse: Østerdalsgata 4B

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ellen Kleiven	Adresse: Østerdalsgata 6A E-postadresse: ellen.kleiven@gmail.com
Navn: Kari Ryan	Adresse: Østerdalsgata 4 A E-postadresse: kariryan7@gmail.com

F. Andre utvalg

Navn:……..	Adresse……..
Navn:……..	Adresse……..
Navn:……..	Adresse……..

Dato 28.2.2025 I valgkomiteen for Østerdalsgt 4-6 Borettslag

Hilde Lunde

hilde lunde

Kari Ryan

Kari Ryan

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25
Selskapsnummer: 203 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ØSTERDALSGATA 4-6

Organisasjonsnummer: 946197661
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Vålerenga bydelshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Marie Randli er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Ellen Marie Randli fører protokoll. Therese Fossdal og Petter Eide velges som protokollvitner
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

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
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 55 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Forslag om tillegg til instruks for valgkomiteen

Fremmet av: Forslagsstiller: Petter Eide

Bakgrunn: Borettslagets instruks til valgkomiteen om dens oppgaver og ansvar er i dag mangelfull. For å sikre demokrati og åpenhet i nominasjonsprosessen, på en slik måte at alle andelseiere får en reell mulighet til å stille til valg, foreslås følgende tillegg til instruksen:

1. Valgkomiteen skal orientere alle andelseiere når nominasjonsprosessen er i gang. Informasjon gis ved at komiteen ber styret sende ut informasjon på meldingstjenesten vibbo, samt at valgkomiteen informerer via lapper på dører/oppslagstavle og/eller i postkasser. Informasjonen skal inneholde kontaktinformasjon til valgkomiteen, samt tydelig frist for å melde inn kandidater.

2. Dersom et medlem i valgkomiteen vil stille til valg til Styret, må medlemmet tre ut av valgkomiteen og erstattes. Det samme gjelder dersom medlemmet vil nominere et familiemedlem eller med-andelseier.

3. Valgkomiteen skal etterstrebe en styresammensetning som representerer et mangfold i borettslaget med hensyn til kjønn, alder, kompetanse og botid.

4. Det skal sikres jevn utskifting av medlemmer i Styret. Ingen bør ha styreverv i til sammen mer enn ti år. Dette vil over tid spre kunnskap om driften av gården mellom flere beboere, samt sikre jevnere fordeling av ansvar og oppgaver.

5. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen. Dersom flere enn tre melder seg, avgjøres dette gjennom avstemning. De tre med flest stemmer, vil utgjøre valgkomiteen.

Instruksen til valgkomiteen slik den er pr i dag inneholder kun følgende informasjon til komiteen som fortsatt vil være en del av instruksen:

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tillegget vedtas
>
> ✓ **Vedtatt. Det kom inn følgende benkeforslag på punkt 3 i instruksen:**
> **Det legges til ordet "oppgang" i punktet slik at punkt 3 blir: Valgkomiteen skal etterstrebe en styresammensetning som representerer et mangfold i borettslaget med hensyn til kjønn, alder, kompetanse, botid og oppgang.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Barkvoll

Følgende stilte til valg:
Geir Barkvoll

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Glosli
Ketil Nergaard

Det kom benkeforslag om Bjørn Avlesen som styremedlem i 2 år.
Christoffer Glosli og Ketil Nergaard ble valgt.

Følgende stilte til valg:
Christoffer Glosli
Ketil Nergaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Therese Fossdal
Christina Grønli

Det kom benkeforslag om Petter Eide som varamedlem i 1 år. Han valgte å trekke dette da det også kom forslag på han til valgkomitee.

Therese Fossdal og Christina Grønli ble valgt.

Følgende stilte til valg:
Therese Fossdal
Christina Grønli

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Velges i møtet
Ellen Kleiven
Kari Ryan

Det kom benkeforslag på Petter Eide og Gunhild Christensen.
Kari Ryan valgte å trekke sitt kandidatur.

Ellen Kleiven, Petter Eide og Gunhild Christensen ble valgt.

Følgende stilte til valg:
Velges i møtet
Ellen Kleiven
Kari Ryan

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Barkvoll

Følgende stilte til valg:
Geir Barkvoll

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingun Kjelsvik Holøyen

Følgende stilte til valg:
Ingun Kjelsvik Holøyen

Husordensregler for borettslaget Østerdalsgata 4-6 av november 1998, rev. mai 2016 og april 2020.

Inne

- Vinduene i trappeoppgangene skal vaskes minst én gang hver vår og høst, under dugnaden. Hver leilighet har ansvaret for å vaske vinduet en halv etasje under egen leilighet.
- Beboer har selv ansvar for at det skiftes lyspære i egen kjeller- og loftbod. Husk å slokke lyset etter deg.
- Lek på loft, kjeller og i trappeoppgangen er ikke lov.
- Gårdens fellesarealer, som trappeavsatser, gjennomganger, loft- og kjellerganger skal være fri for løse gjenstander og skrot.
- Søppelposer skal ikke hensettes i oppgangen. Bær dem ut i avfallsbeholder.
- Kun hermetiserte matvarer kan oppbevares i kjellerbodene. Slik holder vi rotter og mus unna.
- Beboer må sørge for at lukene i kjellerbodene holdes åpne fra 1. oktober til 1. april pga. utlufting.
- Røyking er forbudt i kjeller og på loft. Ikke kast sneiper i fellesareal.
- Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom kl. 22.00 og kl. 07.00
- Heng gjerne opp nabovarsel hvis du skal ha fest.
- Grillkull og tennvæske skal ikke oppbevares i oppgangen. Lås det inne i kjelleren eller ta det med inn.

Ute

- Tørkestativet, sykkelstativer og sittegruppene er forbeholdt beboerne i Østerdalsgata 4-6.
- Søppelkassene skal kun benyttes av borettslagets beboere pga. liten kapasitet. Kassene skal bare benyttes til rest-, plast- og matavfall som er forsvarlig innpakket. Papir går i egne beholdere. Avfall skal aldri hensettes utenfor beholderne!
- Større ting/gjenstander som skal kastes, oppbevares i egen bod til container settes ut i forbindelse med dugnad vår og høst.
- Ved bruk av utearealet har hver beboer ansvar for å rydde opp etter seg og sine barn.
- Tråkking og leking i bed og på vårbløte og nysådde plener, må unngås.
- Dyrehold er tillatt, men hunder og katter skal holdes i bånd i bakgården. Bakgården skal ikke benyttes som ”luftegård” for hunder og katter.
- Grilling er tillatt, men unngå å la grillen stå under åpne vinduer eller i nærheten av tørkestativet (når det henger tøy der).
- Etter grilling – pass på at det ikke ligger igjen matrester og annet søppel som kan bli mat for fugler og skadedyr.
- Det er tillatt å nyte alkohol når det ikke er til sjenanse for voksne og barn.
- Høylytt musikk skal ikke forekomme.
- Ikke rist tepper fra vinduene. Banking og risting av tepper kan gjøres i bakgården.
- Det skal være ro ute fra kl. 21.00. Høylytt lek bør begrenses utover kvelden.
- Det er bare lov å parkere sykler i bakgården. Mopeder og motorsykler er, i likhet med større motorkjøretøyer, henvist til gateparkering.
- Sykler skal parkeres i eller ved sykkelstativ. Ikke i lyktestolper, balkonger eller tørkestativ.

Balkongene

- Det er ikke tillatt å bore/slå inn spiker i fasade med tanke på å henge opp gjenstander uten styrets tillatelse, jfr. borettslagets vedtekter.
- Grilling er lov, men bare med flyttbar gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er strengt forbudt pga. brannfaren.
- Røyking er tillatt, men vis hensyn. Ikke kast aske eller sneiper ut i bakgården.
- Blomsterkasser, tørkestativ og lignende skal av sikkerhetsgrunner festes på innsiden av balkongrekkverket fra 2. til 4. etasje.
- Vær varsom under vanning slik at det ikke renner over og ned på naboen.
- Ikke rist tepper fra balkongene. Banking og risting av tepper kan gjøres i bakgården.
- Ikke fei støv og skitt over balkongkanten. Det havner trolig hos naboen under.
- Ønsker beboere i 4. etasje å fjerne snø fra balkongen, må dette foregå i forsvarlige former med vakt på bakkeplan.
- Mat og avfall skal ikke oppbevares på balkongene.
- Den enkelte beboer er ansvarlig for å pusse og olje håndløperen sin jevnlig.

Vedtekter

for Østerdalsgata 4-6 borettslag, org nr 946 197 661
sist vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.03.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Østerdalsgata 4-6 borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 ikke rett til å eie andeler.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(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.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

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

Bygningsmessige 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 gulv 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.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige flater på terrasse, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Ved installasjon av strøm og elektriske installasjoner i gangbod, ligger ansvaret knyttet til installasjon, vedlikehold og eventuell skade på andelseier.
Ansvaret tilligger andelseier også for kabelstrekk fra andel til gangbod i tilfeller hvor kabelstrekket går i trapperommet.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens
§§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og minst 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år. Funksjonstiden for de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget

- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

O.D.J.-No. 357/1901.
9 Bilag. +2+1+3+1+2+1

1 Anmeldelse +2+1+3+1

8 Tegninger

Situationsskisse.

Skrivelse 7/12 1901

1 dto 12/12 1901.

Skrivelse

Tegning 6/1 1902.

Tegning

Skrivelse 20/1 1902

2 Skrivelser fra Eier

Skrivelse ang. Tagspærb

vedl. J. No. 354/01

Tegning 4/2 1902

Skrivelse

Tegning 24/1 1902

Reg.chefens Skrivelse

Skrivelse 3/2 1902

Tegning

Skrivelse 6/2 1902

2 Skrivelser 13/2 1902.

2 Tegninger

B.J.-No. 1445 a

BYGNINGSCOMMISSIONEN KRISTIANIA

307/01

BYGNINGSCOMMISSIONEN KRISTIANIA

Expeditions-Dokument No 1.

angaaende Arbeiderbolig

paa Matr.-No. 6 Østerdalsgaden

Indleveret den 5te December 1901 Attesteret 31/3 1903.

Skrivelse 12/6 1903.

STADSINGENIØREN 1746-01-I KRISTIANIA

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingenioren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

354/1901 C. Kristiania den 5. 12. 1901 Ustenberg.

Ny opmaaling af Østerdalsgaden No 6 er foretaget overensstemmende med vedlagte situationsplan, men er opmaalingen ikke blankpost.

Kristiania 6/12 1901

— Galmar Tolf

Autoriseret

324/1.

Gaderne, hvis Bredde er 15,90 m, er ikke oparbeidede. Hôideforholdet langs Tomten er foreløbig saaledes: Numedalsgaden ret fra Hedemarksgadens Nordside (fast) til Østerdalsgadens Sydside, beliggende paa Koten 52,00. Herfra langs Sidstnævnte Gadelinje ret til Strømsveiens Vestside, beliggende paa Koten 51,40 m. Fortogene indtil 10 fm høiere.

Kristiania 7de December 1.

Theodor Gallum.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Sammenslåing leil., innr. leil. på lof[t]
samt utbedringsarbeider

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Østerdalsgata 6		86/3832

Byggherre

Østerdalsgata 6
v/OBOS
P.b. 8328 - Hammersborg
0129 OSLO 1

Ansvarshavende

Anleggsl. Arne Amundsen
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland
0134 OSLO 1

THE/tfn

Dato 13.januar 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skj. C-16. ANSVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS
Uranienborg terrasse 9
0351 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201404250-16 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll	Dato: 08.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	ØSTERDALSGATA 6	Eiendom:	232/403/0/0
Tiltakshaver:	ØSTERDALSG 4/6 BORETTSLAGET	Adresse:	c/o OBOS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	Østlandske balkong og fasadeentreprenør AS	Adresse:	Uranienborg terrasse 9, 0351 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ØSTERDALSGATA 6

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 03.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201404250			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		03.02.2014	1/13
Plan 1	14	03.02.2014	1/18
Plan 2	15	03.02.2014	1/19
Fasader mot bakgård - Østerdalsgata 4-6	12	03.02.2014	7/14

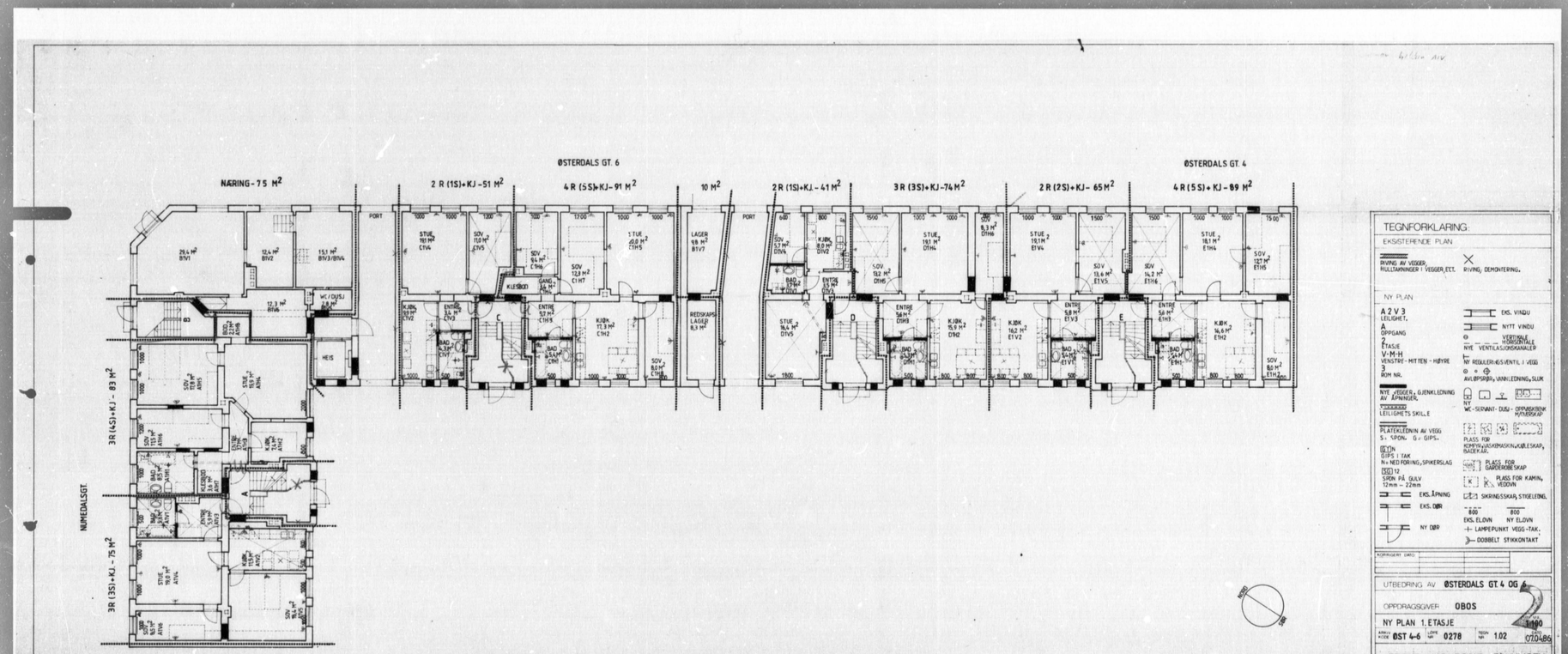
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 08.12.2015 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
ØSTERDALSG 4/6 BORETTSLAGET, c/o OBOS, Postboks 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO, erik.martiniussen@gmail.com


ØSTERDALS GT. 6
ØSTERDALS GT. 4
NÆRING - 75 M²
2 R (1S)+KJ - 51 M²
4 R (5S)+KJ - 91 M²
10 M²
2 R (1S)+KJ. - 41 M²
3 R (3S)+KJ - 74 M²
2 R (2S)+KJ - 65 M²
4 R (5S)+ KJ - 89 M²
NUMEDALSGT.
3R (4S)+KJ - 83 M²
3R (3S)+KJ - 75 M²
PORT
HEIS
LAGER
REDSKAPS LAGER
KLESKJOL
TEGNFORKLARING:
EKSISTERENDE PLAN
RIVING AV VEGGER, HULLTAMMINGER I VEGGER, ECT.
RIVING, DEMONTERING.
NY PLAN
A 2 V 3
LEILIGHET,
A
OPPGANG
2
ETASJE
V-M-H
VENSTRE - MITTEN - HØYRE
3
ROM NR.
NYE VEGGER, GJENKLEDNING AV ÅPNINGER.
LEILIGHETS SKILLE
PLATEKLEDNING AV VEGG
S = SPON. G = GIPS.
GIPS I TAK
N = NEDFORING, SPIKERSLAG
SPON PÅ GULV
12 mm - 22 mm
EKS. ÅPNING
EKS. DØR
NY DØR
EKS. VINDU
NYTT VINDU
VERTIKALE HORISONTALE
NYE VENTILASJONSKANALER
VENTILASJONSVENTIL I VEGG
AVLØPSRØR, VANNLEDNING, SLUK
NYE WC - SERVANT - DUSJ - OPPVASKBENK MYKBRØDSKAP
PLASS FOR KOMBIVASKEMASKIN, GASLEBESKAP, BADEKAR.
PLASS FOR GARDEROBESKAP
PLASS FOR KAMIN, VEDOVN
SIKRINGSSKAP, STIGELEDNING
EKS. ELOVN
NY ELOVN
LAMPEPUNKT VEGG - TAK.
DOBBELT STIKKONTAKT
UTBEDRING AV ØSTERDALS GT 4 OG 6
OPPDRAGSGIVER OBOS
NY PLAN 1. ETASJE
1:100
ØST 4-6
0278
1.02
070486
LERCHE, HARILDSTAD, BAKKMOEN
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Johanne Skogseide
ØSTERDALSGATA 6A

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529405
9086217

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.232 BNR. 403

Vi viser til bestilling av 20260325 for ØSTERDALSGATA 6A.

GNR. 232 BNR. 403

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.1902.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

864 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

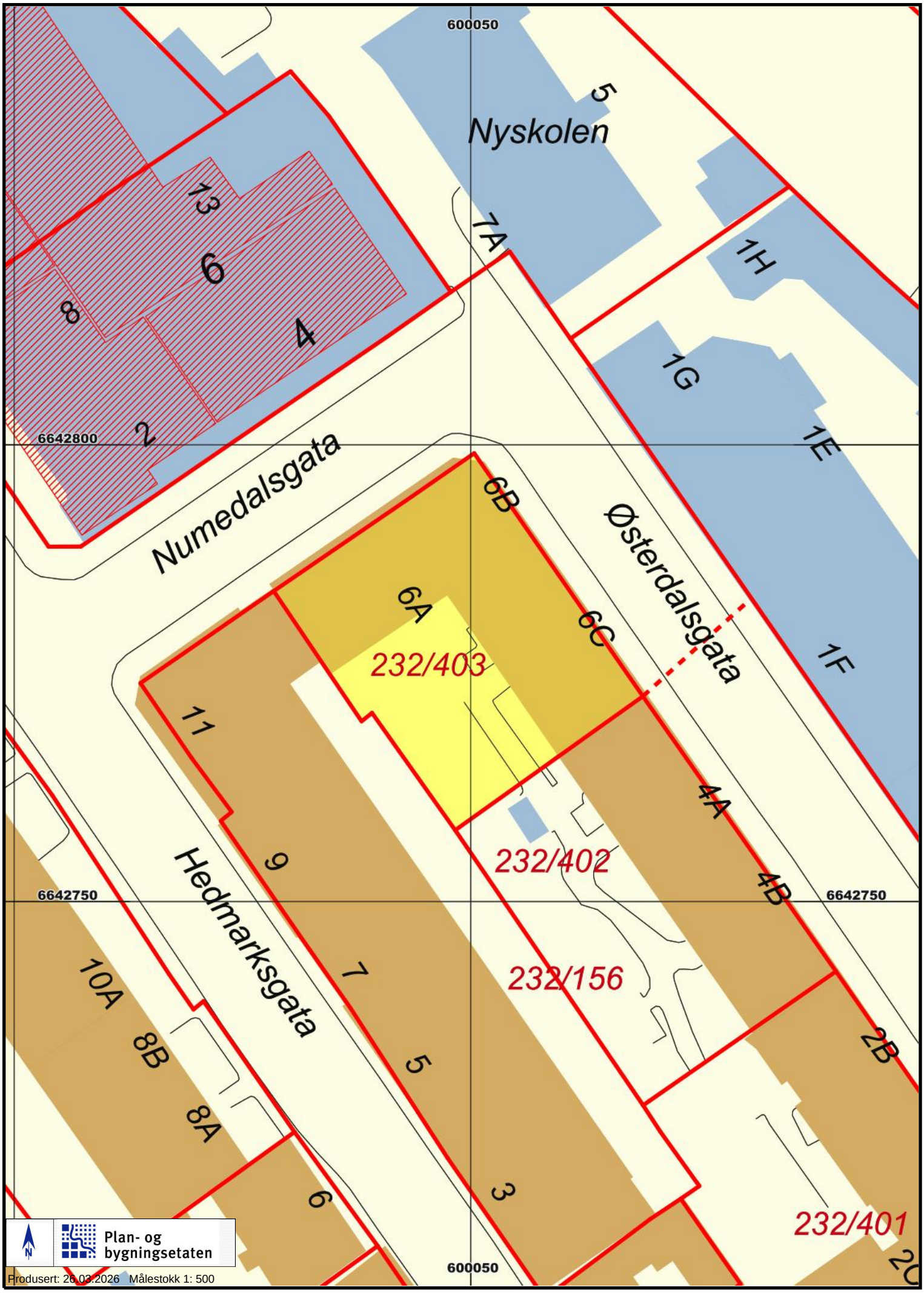
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


600050
Nyskolen
5
7A
1H
1G
1E
1F
13
6
8
4
2
6642800
Numedalsgata
6B
6A
6C
232/403
Østerdalsgata
11
9
4A
4B
232/402
6642750
6642750
Hedmarksgata
10A
8B
8A
7
5
3
6
232/156
2B
232/401
2C
600050
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.03.2026 Målestokk 1: 500

600000 600100

6642900 6642800 6642700

Byggeområde for boliger Beb.plan,Vedt.11.3.47 (S-198GO)

Felt B Byggeområde for boliger S-3142, 11.10.89 se reg.best.

Grøntareal S-3142,11.10.89

Felt B Byggeområde for boliger S-3142,11.10.89 se reg.best.

Grøntareal,S-3142

Byggeområde for bolig og kontor BRA=4000m2 S-3766,23.2.2000 se reg.best.

Nyskolen

Byggeområde for boliger Beb.plan,Vedt.11.3.47 (S-198GO)

Privat adkomstvei, Vedt. 18.6.48

Gangvei Vedt.11.3.47

Byggeområde for boliger Beb.plan,Vedt.11.3.47(S-198GO)

Byggeområde for boliger 6 etg. BRA 2500m2 S-3252, 27.6.91 se reg.best.

Fellesareal (lekeplass) S-3252, 27.6.91 se reg.best.

Byggeområde for bensinsta 2 etg. Maks. BRA 1000m2 S-3252, 27.6.91 se reg.best.

Gjøvikbanen

Ensjøsvingen

Kortlan

Støyskjerm

Gr. for beb.

Gangvei/gangareal

parkering

Gr. for beb.

Maks k 73,5

Maks k 55,0

Byggegrense

Maks k 73,5

Bolig/ forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (treningssenter)/kontor S-5054, 25.9.19 se reg.best.

Maks k 73,5

H190

H310
H570_2
H560_1

Felt 3 Hus 1 U 1,0

Felles areal (parkering) 5 pl.

Felles areal (lek)

Felt A Spesialområde bevaring (boliger) S-2633, 8.11.82 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga)

Felles areal, vedt. 16.1.84 (S-2633)

Felles areal (lek)

Felt 2 Hus 2, U 1,2 Byggeomr. for boliger S-2633, 8.11.82 se reg.best. Beb.plan vedt. 16.1.84 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga)

Felles areal (lek, ballplass) vedt. 16.1.84 (S-2633)

Felt 2 Hus 3 U 1,2

Felles areal (lek)

Felt 2 Hus 4 U 1:2

Felles areal (lek)

Felt 1 Hus 5 U 1,0

Felles areal vedt. 16.1.84 (S-2255)

Felt 4 Byggeområde for boliger 4 et. U 1,5 S-2633, 8.11.82 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Vålerenga)

Byggeområde for boliger U 0,6 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Felles areal (lek)

Felles areal (lek)

Felles areal (lek)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 143 - Kontor/bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

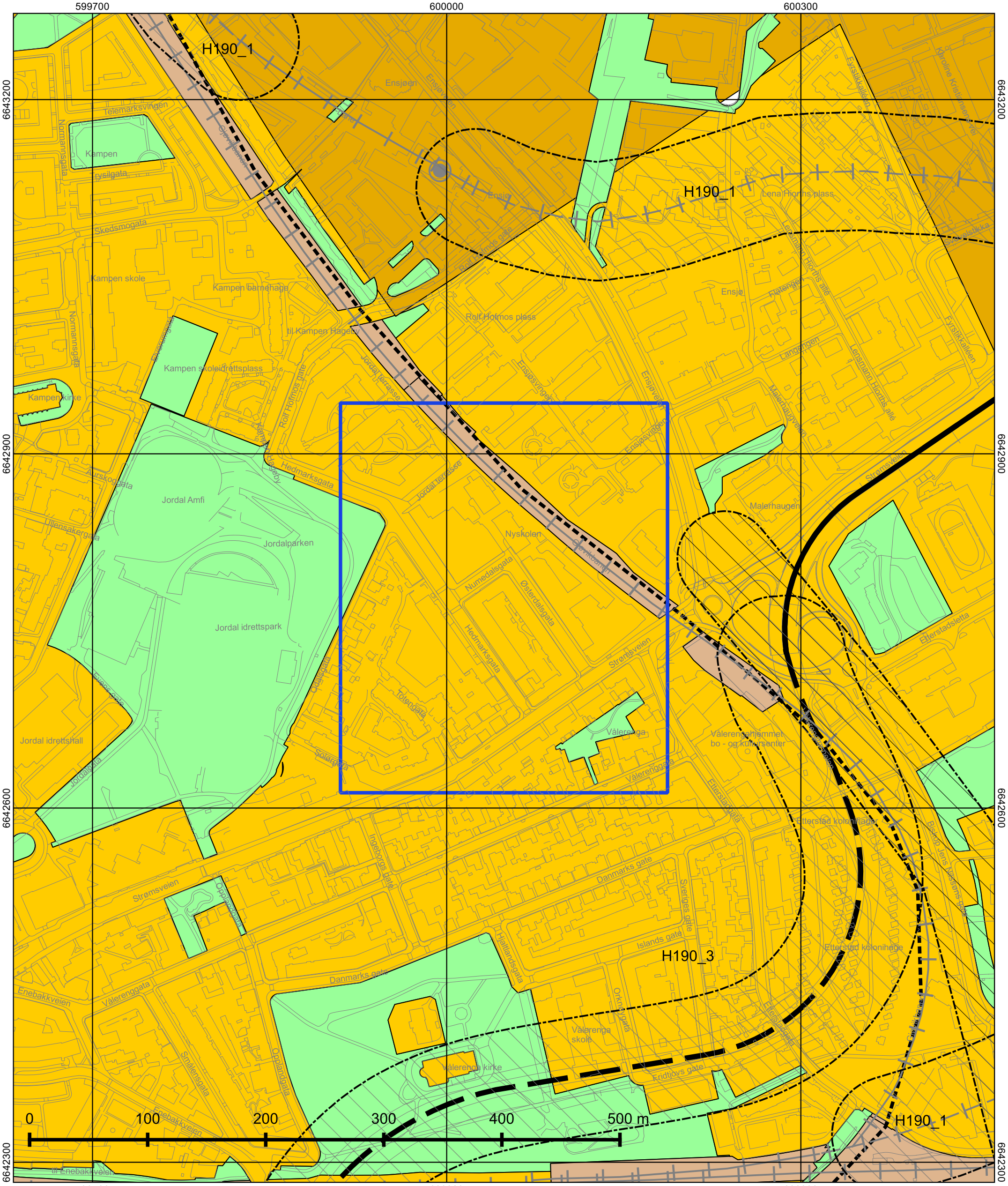
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 56 - Underjordisk anlegg
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares


599700
600000
600300
6643200
6642900
6642600
6642300
H190_1
H190_1
H190_3
H190_1
Ensjøen
Ensjø
Telemarksvingen
Normannsgata
Kampen
Fysilgata
Skedsmogata
Kampen skole
Kampen barnehage
Kampen skoleidrettsplass
Kampen kirke
til Kampen Hageby
Ekebergveien
Rolf Hofmos gate
Rolf Hofmos plass
Jordal terrasse
Ensjøsvingen
Ensjøveien
Lena Hiorths plass
Lensmann Hiorths alle
Fjellstuveien
Fjellstua
Fjellstuhøgda
Fjellstuhøgda
Fjellstuhøgda

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi