



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 956 360	3 874 432
Sum inntekter		3 956 360	3 874 432
Kostnader			
Lønnskostnad		320 884	483 396
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 624	
Annen driftskostnad		10 569 928	3 909 720
Sum kostnader		10 916 437	4 393 116
Driftsresultat		-6 960 077	-518 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 374	49 283
Sum finansinntekter		45 374	49 283
Annen finanskostnad		465 863	414 510
Sum finanskostnader		465 863	414 510
Netto finans		-420 489	-365 227
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 380 566	-883 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 380 566	-883 911
Årsresultat		-7 380 566	-883 911
Totalresultat		-7 380 566	-883 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 380 566	-883 911
Sum overføringer og disponeringer		-7 380 566	-883 911



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 652 770	2 652 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 251	2
Sum varige driftsmidler		2 704 021	2 652 772
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	4 120
Sum finansielle anleggsmidler		4 120	4 120
Sum anleggsmidler		2 708 141	2 656 892
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 599
Andre fordringer			323 669
Sum fordringer		0	325 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 652 792	1 349 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 652 792	1 349 385
Sum omløpsmidler		2 652 792	1 674 653
SUM EIENDELER		5 360 932	4 331 545



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital		10 200	10 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-20 584 503	-13 203 937
Sum opptjent egenkapital		-20 584 503	-13 203 937
Sum egenkapital		-20 574 303	-13 193 737
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 219 547	15 502 026
Øvrig langsiktig gjeld		184 800	184 800
Sum annen langsiktig gjeld		25 404 347	15 686 826
Sum langsiktig gjeld		25 404 347	15 686 826
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 453	2 463
Leverandørgjeld		186 273	1 749 587
Skyldige offentlige avgifter		7 314	19 848
Annen kortsiktig gjeld		334 848	66 557
Sum kortsiktig gjeld		530 888	1 838 455
Sum gjeld		25 935 235	17 525 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 360 932	4 331 545



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 678774

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 442 999
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD I
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 07.09.2021



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTLAGET ETTERSTAD I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 956 360	3 874 432
Sum inntekter		3 956 360	3 874 432
Kostnader			
Lønnskostnad		320 884	483 396
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		25 624	
Annen driftskostnad		10 569 928	3 909 720
Sum kostnader		10 916 437	4 393 116
Driftsresultat		-6 960 077	-518 684
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 374	49 283
Sum finansinntekter		45 374	49 283
Annen finanskostnad		465 863	414 510
Sum finanskostnader		465 863	414 510
Netto finans		-420 489	-365 227
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 380 566	-883 911
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 380 566	-883 911
Årsresultat		-7 380 566	-883 911
Totalresultat		-7 380 566	-883 911
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 380 566	-883 911
Sum overføringer og disponeringer		-7 380 566	-883 911



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 652 770	2 652 770
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		51 251	2
Sum varige driftsmidler		2 704 021	2 652 772
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		4 120	4 120
Sum finansielle anleggsmidler		4 120	4 120
Sum anleggsmidler		2 708 141	2 656 892
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 599
Andre fordringer			323 669
Sum fordringer		0	325 268
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 652 792	1 349 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 652 792	1 349 385
Sum omløpsmidler		2 652 792	1 674 653
SUM EIENDELER		5 360 932	4 331 545

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	10 200	10 200
Sum innskutt egenkapital	10 200	10 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	-20 584 503	-13 203 937
Sum opptjent egenkapital	-20 584 503	-13 203 937
Sum egenkapital	-20 574 303	-13 193 737
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 219 547	15 502 026
Øvrig langsiktig gjeld	184 800	184 800
Sum annen langsiktig gjeld	25 404 347	15 686 826
Sum langsiktig gjeld	25 404 347	15 686 826
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 453	2 463
Leverandørgjeld	186 273	1 749 587
Skyldige offentlige avgifter	7 314	19 848
Annen kortsiktig gjeld	334 848	66 557
Sum kortsiktig gjeld	530 888	1 838 455
Sum gjeld	25 935 235	17 525 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 360 932	4 331 545



Organisasjonsnr: 950 442 999
BORETTSLAGET ETTERSTAD I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Aksjeklasse	Ant. aksjer	Pålydende	Bokført verdi
Ordinære	103.00	100.00	10300.00

Note

3

Lønn og ytelser

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder



Årsmøte 2021

Etterstad | Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 15. april - 19. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Etterstad I Borettslag. Avstemningen åpner 15. april kl. 09:00 og lukker 19. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ekstra honorar i forbindelse med uteareal.
6. Etablere hagegruppe
7. Undersøke mulighet for utvidelse av leiligheter
8. Åpne for utbygging av råloft
9. Innhente uttalelser fra fagpersoner
10. PLANTE TRÆR I BAKGÅRDEN
11. Tiltak som kan lette adkomst for katter til leiligheter
12. Vedtektsendring-Bygningsmessige arbeider
13. Husordensregler-Bygningsmessige arbeider
14. Endring av husordensregler-Ro
15. Endring av husordensregler-Leilighetene
16. Endring av husordensreglene-Fellesrom og boder
17. Endring av husordensreglene-Avfallshåndtering
18. Endring av husordensreglene-Uteareal
19. Endring av husordensreglene-Skilt på postkasse, dør og ringeklokke
20. Valg av tillitsvalgte
21. Valg av delegert til OBOS generalforsamling
22. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstad I Borettslag

Torstein Sletbak Ruud

Siri Jensen

Henning Øverby



Benjamin Bøckmann

Jeanette Lødemel



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. s 1 Første side GF.pdf



Til andelseierne i Etterstad I Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **15.04.2021 kl 9:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 4 dager, siste dato for avstemming er 19.04.2021 kl 09:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/etterstad-i>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styrets postkasse. Dette må gjøres innen utløpet av de 4 dagene møtet er åpent for avstemming, altså innen den ovennevnte fristen.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Etterstad I Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/etterstad-i>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Analog - stemmeseddel for årsmøte 2021 i Etterstad I Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:

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

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:

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

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:

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

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:

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

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:

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

Sak 5. Ekstra honorar i forbindelse med uteareal

Stemmer:

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

Sak 6. Etablere hagegruppe

Stemmer:

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

Sak 7. Undersøke mulighet for utvidelse av leiligheter

Stemmer:

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

Sak 8. Åpne for utbygging av råloft

Stemmer:

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

Sak 9. Innhente uttalelser fra fagpersoner

Stemmer:

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

Sak 10. Plante trær i bakgården

Stemmer:

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

Sak 11. Tiltak som kan lette adkomst for katter til leiligheter

Stemmer:

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



Sak 12. Vedtektsendring-Bygningsmessige arbeider

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 13. Husordensregler- Bygningsmessige arbeider

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 14. Endring av husordensregler-Ro

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 15. Endring av husordensregler-Leilighetene

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 16. Endring av husordensreglene-Fellesrom og boder

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 17. Endring av husordensreglene-Avfallshåndtering

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 18. Endring av husordensreglene-Uteareal

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 19. Endring av husordensreglene-Skilt på postkasse, dør og ringeklokke

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 20. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 21. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 22. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse innen 19 april 2021 kl 9:00



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Haris Alabasic og Marie Hallandvik Hortemo foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Haris Alabasic og Marie Hallandvik Hortemo velges som protokollvitner.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Sletbak Ruud	Etterstadsletta 4 A
Nestleder	Siri Jensen	Etterstadsletta 4 I
Styremedlem	Henning Øverby	Etterstadsletta 4 G
Styremedlem	Benjamin Bøckmann	Etterstadsletta 4 C
Styremedlem	Jeanette Lødemel	Etterstadsletta 4 O
Varamedlem	Jens-Erik Dessen	Etterstadsletta 4 D
Varamedlem	Lise Viken	Etterstadsletta 4 I

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Torstein Sletbak Ruud Etterstadsletta 4 A

Varadelegert

Siri Jensen Etterstadsletta 4 I

Valgkomiteen

Haris Alibasic	Etterstadkroken 7 C
Synne Solhaug Gulliksen	Etterstadsletta 4 G
Marie Hallandvik Hortemo	Etterstadsletta 4 A

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



Generelle opplysninger om Etterstad I Borettslag

Borettslaget består av 103 andelsleiligheter.

Etterstad I Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950442999, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 4

Gårds- og bruksnummer :

1237 5

237 5

Første innflytting skjedde i 1931. Tomten, kjøpt i 1986 er på 7 626 m².

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Etterstad I Borettslag har hatt 1 ansatt på timesbasis. Ansettelsen ble avsluttet i juli 2020 etter avtale med portner. Det har verken vært personskader eller ulykker i borettslaget i løpet av 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



STYRET ARBEID

I driftsåret 2020 har borettslaget gjennomgått en større rehabilitering av uteområdet. Det er nedlagt ett betydelig antall arbeidstimer i forbindelse med rehabiliteringen og generelt styrearbeid. Det ble i 2020 avholdt 15 styremøter, 14 bygge møter og ett titalls arbeidsmøter i forbindelse med rehabiliteringen.

Borettslaget har ikke hatt vaktmester siden april 2020. Styret ønsket å erfare det faktiske behovet for vaktmestertjenester og derfor har vaktmester-oppgaver tilfalt styret siden mai 2020. Med denne erfaringen, sonderes nå markedet for ett egnet firma som kan skjøtte løpende drift og vedlikehold. Koronaen har også bidratt til økt arbeidsmengde for styret ettersom det har vært begrensninger på arrangement av dugnad/samlinger.

Det ble behandlet flere klager enn normalt på støy. Dette dreide seg om både feststøy og støy knyttet til vanlig livsførsel. Vi ser også en økende grad av henvendelser knyttet til støy som kan tilskrives rehabilitering/oppussing. I tillegg erfarer vi at det ved legging av nytt gulv i leilighet ikke blir prioritert å legge trinnlydsdempende materiale under parkett/laminat. Dette kan gi svært uheldige utfall for nabo under.

Styret har også arbeidet med de fremtidige planene for Etterstadsletta 2, innhentet innspill fra beboere og Etterstad Vel. Saken er meldt inn til bydelsutvalget som ønsker å ta denne videre.

Andre saker som styret arbeidet med:

- Kjøpt inn og montert nye hagemøbler og griller.
- Sjauing og rydding i kjellere
- Arrangert Koronasikker dugnad
- Klager på papp og søppel
- Diverse informasjonsinnlegg på **vibbo.no**
- Innhentet juridisk bistand i forbindelse med klager.
- Sendt ut garantiutløps skjemaer for våtrom/VVS og reklamert ovenfor SansBygg AS.
- Koblet varmpumpe opp mot NIBE uplink slik at styret får varsel ved feilmeldinger samt at varmpumpen kan benytte smart strømstyring.
- Montert spiler på barnevognparkeringer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 956 360.

Dette er kr 7 360 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av nøkler og innbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 10 916 437, hvorav kr 8 652 937 skyldes i hovedsak rehabilitering av området.

Til ordinært drift og vedlikehold så endte regnskapet på kr 345 700 høyere enn budsjett.

Det skyldes i hovedsak bytte av låsesystem.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 7 380 566 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 2 121 904 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 8%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad I Borettslag.

Lån

Etterstad I Borettslag har lån i OBOS banken.

Lån 1 har en flytende rente på 1,78% og siste forfall 30.mars 2041

Lån 2 har en flytende rente på 1,78% og siste forfall 30. desember 2049

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% i 2021.

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

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene. Styrets vurdere kontinuerlig borettslagets likviditet og at borettslaget skal ha positive disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad I

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Etterstad I



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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-163 802	1 259 618	-163 803	2 121 904
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-7 380 566	-883 911	1 610 500	1 133 00
Tilbakeføring av avskrivning	14 25 624	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -76 873	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 10 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -782 479	-539 509	535 992	-891 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 285 706	-1 423 420	2 146 492	242 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 121 904	-163 802	1 982 689	2 363 904
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 652 792	1 674 653		
Kortsiktig gjeld	-530 888	-1 838 455		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 121 904	-163 802		



BORETTSLAGET ETTERSTAD I ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 949 260	3 874 032	3 949 000	3 949 000
Andre inntekter	3	7 100	400	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 956 360	3 874 432	3 949 000	3 949 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-145 884	-308 396	-216 000	0
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-25 624	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 875	-5 750	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-50 000	0	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-111 040	-108 225	-111 000	-111 000
Konsulenthonorar	7	-94 703	-41 218	-40 000	-40 000
Kontingenter		-24 720	-25 550	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-8 826 656	-2 344 863	-160 000	-300 000
Forsikringer		-318 669	-297 683	-313 000	-329 500
Kommunale avgifter	9	-613 565	-540 277	-586 000	-619 500
Energi/fyring		-4 551	-2 434	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 344	-213 006	-234 000	-232 000
Andre driftskostnader	10	-285 806	-330 713	-342 500	-480 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 916 437	-4 393 116	-2 263 500	-2 373 000
DRIFTSRESULTAT		-6 960 077	-518 684	1 685 500	1 576 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 374	49 283	0	0
Finanskostnader	12	-465 863	-414 510	-75 000	-443 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-420 489	-365 227	-75 000	-443 000
ÅRSRESULTAT		-7 380 566	-883 911	1 610 500	1 133 000
Overføringer:					
Udekket tap		-7 380 566	-883 911		



**BORETTSLAGET ETTERSTAD I
ORG.NR. 950 442 999, KUNDENR. 1
BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 093 597	2 093 597
Tomt		559 173	559 173
Andre varige driftsmidler	14	51 251	2
Aksjer og andeler	15	4 120	4 120
SUM ANLEGGSMIDLER		2 708 141	2 656 892
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 599
Kortsiktige fordringer		0	323 669
Driftskonto OBOS-banken		1 099 000	830 443
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	9 937
Sparekonto OBOS-banken		1 553 792	509 005
SUM OMLØPSMIDLER		2 652 792	1 674 653
SUM EIENDELER		5 360 932	4 331 545
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 200	10 200
Udekket tap	16	-20 584 503	-13 203 937
SUM EGENKAPITAL		-20 574 303	-13 193 737
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	25 219 547	15 502 026
Borettsinnskudd	18	177 800	177 800
Annen langsiktig gjeld	19	7 000	7 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 404 347	15 686 826
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		186 273	1 749 587
Skyldige offentlige avgifter	20	7 314	19 848
Påløpte renter		2 453	2 463
Energiavregning	21	87 631	35 113
Annen kortsiktig gjeld	22	247 217	31 444
SUM KORTSIKTIG GJELD		530 888	1 838 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 360 932	4 331 545



	11		Etterstad I Borettslag
Pantstillelse	23	33 942 800	40 942 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 3.3.2021
Styret i Borettslaget Etterstad I

Torstein Sletbak Ruud

Henning Øverby

Benjamin Bøckmann

Jeanette Lødemel

Siri Jensen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 823 260
Forretningslokale	126 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 949 260

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	4 100
Innbetaling	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	7 100

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-66 531
Annen lønn, ikke feriepenger	-31 444
Påløpte feriepenger	-9 514
Arbeidsgiveravgift	-46 882
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 258
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-132
Yrkesskadeforsikring	-1 639

SUM PERSONALKOSTNADER **-145 884**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 175 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 373, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 819
Andre konsulentonorarer	-48 633

SUM KONSULENTHONORAR **-94 703**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Arkitekthonorar	-206 250
Prosjektledelse	-404 737
Steinbakken Entreprenør AS	-7 609 706

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-8 220 693**

Drift/vedlikehold bygninger	-505 988
Drift/vedlikehold elektro	-6 042
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-37 960
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 610
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 464
Kostnader dugnader	-2 899

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-8 826 656**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-370 347
Feieavgift	-16 834
Renovasjonsavgift	-226 384
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-613 565

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-17 343
Verktøy og redskaper	-3 822
Driftsmateriell	-15 988
Lyspærer og sikringer	-9 845
Renhold ved firmaer	-159 026
Snørydding	-44 875
Andre fremmede tjenester	-6 955
Kontor- og datarekvisita	-5 883
Trykksaker	-1 559
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 373
Andre kontorkostnader	-2 195
Telefon, annet	-1 031
Porto	-3 536
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 938
Bank- og kortgebyr	-2 977
Velferdskostnader	-1 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-285 806

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	5 365
Kundeutbytte fra Gjensidige	40 009
SUM FINANSINNTEKTER	45 374

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-320 599
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-62 073
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-83 191
SUM FINANSKOSTNADER	-465 863

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1931	1 149 897
Oppskrevet 1972	943 700
SUM BYGNINGER	2 093 597

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.237/bnr.5 M. flere

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2005	31 000	
Avskrevet tidligere	-30 999	1
Robotklipper		
Tilgang 2020	36 873	
Avskrevet i år	-12 291	24 582
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 2003	22 951	
Avskrevet tidligere	-22 950	1
Hagemøbler		
Tilgang 2020	40 000	
Avskrevet i år	-13 333	26 667
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	51 251	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-25 624	

NOTE: 15**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 103 Pålydende: kr 40 Balanseført verdi: kr 4 120.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV AS eier borettslaget nå 1 030 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV AS er på kr 622 800.

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2018	-16 361 336
Nedbetalt tidligere	859 310
Nedbetalt i år	583 155
	-14 918 871

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	199 324
	-10 300 676

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 219 547
------------------------------------	--------------------

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1931	-167 200
Tilført i 2016	-10 600
	-177 800

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Innskudd lokale, opprinnelig 1931	-7 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 314
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 314

**NOTE: 21****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-256 740
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-256 740
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Strøm	169 109
-------	---------

SUM KOSTNADER	169 109
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-87 631
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-247 217
-------------------	----------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-247 217
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 800
-----------------	---------

Pantelån	25 219 547
----------	------------

TOTALT	25 397 347
---------------	-------------------

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

Bygninger	2 093 597
-----------	-----------

Tomt	559 173
------	---------

TOTALT	2 652 770
---------------	------------------



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Styret kan kontaktes på etterstad1@styrommet.no eller ved melding på Vibbo

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Rent Bord Renholdsservice om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser til utleie. Styret kan ved særskilte tilfeller godta parkering i gårdsrommet. Oppussing er ikke å anse som et særskilt tilfelle. Feilparkering kan medføre gebyr/borttauing.

Nøkler/skilt

Nøkkelbrikker bestilles og betales via www.vibbo.no

Skilt til postkasse kan bestilles hos posten.

Navnelapper ved ringeklokkene kan bestilles ved henvendelse til styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85009394. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers



ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstad I Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2020	Rehabilitering av uteområdet	Drenering langs fasade på inn-og utside. Unntatt for portal ved oppg O pga høyspentkabel i grunnen. (5-6m udrenert) Masseutskiftning, fjernet gammel oljetank, etablert radonbrønner, etablert flere sykkelparkeringer, beplantning, ny hekk-Agnbøk, ny rør for overvannshåndtering, nye inntaks- og distribusjonsledninger for drikkevann, omlegging av avløpsledning, oppretting av trapper, støpt ned trekkerør for kantledninger til robotklippere, belysning, nedgravde avfallsbrønner, asfaltering og dekker av skifer/gravstein, byttet låssystem.
2019	Påbegynt rehabilitering av uteområdet	
2017	Fasade og porttelefonanlegg	Fasadeprosjekt med utskiftning av vinduer i oppgangene
2015	VVS-prosjekt	Rehabiliter bad, byttet vann og avløpsrør, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, felles varmtvannstanker i kjeller og utført brannsikring i forbindelse med prosjektet
2015	Installering av bergvarmepumpe	Bergvarmepumpe for varmt tappevann
2015	Diverse	- Gjennomført rastrenderende brannsikring: brannsikre stålbjelker, tette gjennomganger og montere branndører på tekniske rom - Byttet vindu på utleielokalet i oppgang G - Byttet lyskilder kjeller/loft til LED - Skiftet taknedløp og uttrekksledning ved oppgang I (i) - Montert nye frostfrie utekraner - Montert roterende pipevindvifte på alle piper som er i drift - Installert belysning i oppganger og uteareal. Universell utforming/vedlikeholdsfritt.
2014	Brannvarslingsanlegg	Installert heldekkende brannvarslingsanlegg
2013	Oljet oppgangsdør	
2012	Diverse	Innkjøp av pulverapparat til alle leiligheter og fellesareal, skumspray til alle leiligheter og fluoriserende skilt til merking i fellesarealene



2010	Oppgradering av sykkelbod	Nye porttelefoner
1984 - 2009	Rehabilitering og større vedlikehold	Felling av trær
		1984 Utskifting av vinduer
		1989 Utskifting av pipene
		1990 Utskifting av hovedtavlene
		1992/ 1991 Ny fasade og tilleggisolering av blokken
		1995/ 1993 Utskifting av soilrør og sluk
		1998 Utskifting av inngangsdører i leilighetene
		2001 Nye Søppelcontainere
		2002 Drenering av nordsiden av blokken
		Nye Vinduer
		2003 Oljet oppgangsdører
		Malt loft-og kjellerdører
		Pusset rundt inngangsdører og portal
		Oppgradert lekeplassen
		Nyplanting av hekk.
		2005 Felling av trær og ny beplantning
		Oppmuring av bed
		2006 Ombygging av skur til sykkelkur m/lås
		2007 Oppgradering av sikringsskap
		Skiftet ut loft- og kjellerdører til brannsikredører
		Oppussing av oppgangene
		Nye postkasser
		Rensing av luftkanaler
		2009 Lakkering av loftsgulv



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

175000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000,-



Sak 5

Ekstra honorar i forbindelse med uteareal.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Honoraret skal kompensere for økt arbeidsmengde i forbindelse med rehabilitering og drift/vedlikehold.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000,-



Sak 6

Etablere hagegruppe

Forslag fremmet av: Johanne Bøckmann, Silje Breivik og Magnus Bjørnsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Oppgraderingen av bakgården har gitt et nytt og fint uteområde. Vi setter stor pris på at bygningsmasse og uteområder forvaltes og holdes ved like på en så ordentlig og profesjonell måte som det gjøres i Slottet. Imidlertid tenker vi at bakgården slik den er nå kan bli bedre. Der den før var frodig, men litt sliten og rotete, kan den etter oppgraderingen kanskje framstå som litt «gold» og lite gjestmild. Det har tidligere vært ytret ønske om å etablere en hagegruppe i borettslaget. Vi foreslår derfor at dette tas tak i nå, og at beboerne som ønsker gis mulighet til å delta. Dette tiltaket fremmer medvirkning for beboerne.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget

Forslag til vedtak

Styret oppretter en hagegruppe. Alle beboere som ønsker kan delta. Hagegruppens formål skal være å videreutvikle og ivareta uteområdet vårt på en måte som fremmer trivsel for alle som bor her, både voksne og barn. Gruppens arbeid må være etter avtale med styret.



Sak 7

Undersøke mulighet for utvidelse av leiligheter

Forslag fremmet av: Johanne Bøckmann

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Til Generalforsamlingen

Jeg fremmer med dette et forslag om at det etableres en gruppe bestående av beboere samt representant fra styret som skal utrede mulighet for utbygging av loft, eventuelt med takterrasse, for leiligheter i 3. etg. NB. Forslaget gjelder ikke å ta stilling til om man skal bygge ut loftene - det foreslås kun en undersøkelse av om dette er mulig eller ikke, og fordeler/ulempene dersom det synes mulig og ønskelig.

Slottet er et unikt og attraktivt borettslag. Samtidig er det sånn at flesteparten av leilighetene i blokka er små, og de egner seg dermed dårlig som bolig for mer enn en eller to personer. Det er bare noen få 3-romsleiligheter, og disse er populære blant etablerte beboere. De større leilighetene blir ofte kjøpt med intern forkjøpsrett. At leilighetene er små gjør at mange må flytte når livssituasjonen endrer seg, ved at de får barn, eller har behov for mer plass av ulike grunner. Tilgang på flere større leiligheter vil kunne tilføre gården en mer variert og langsiktig beboergruppe.

Jeg ser et spennende potensial i loftet med mulighet for å utvide med flere soverom på den delen av loftet som har størst takhøyde, og en terrasse der det er lavest. Dette vil, etter mitt skjønn, ikke påvirke fasaden eller være synlig fra gaten, som har betydning for gårdens oppføring på gul liste. Mulighet for takterrasse i ca 1/3 av leilighetene her vil være et fantastisk løft for 3.etg beboere, men også hele gården, da vi er mange som deler på uteområdet vårt. En takterrasse vil være et meget gunstig uteoppholdsareal med tanke på f.eks støy.

Salg av loft vil kunne gi den enkelte eier av loftsbod en økonomisk kompensasjon - hypotetisk en sum på mange titalls tusen kroner - i tillegg til å tilføre borettslaget økt inntekt fra husleie og et betydelig innskudd i felles kapital. Man kan også se for seg en generell verdikning på den enkelte bolig, også de som ikke bygger ut loft. Det vil være gruppens mandat å hente inn takst og vurdere økonomiske forhold ved et eventuelt salg.

Jeg ønsker med dette forslaget at det gjøres en uforpliktende mulighetsstudie knyttet til om det er praktisk mulig å gjennomføre, hvilke fordeler og ulemper det i tilfelle vil medføre for beboerne i borettslaget, og hvilke økonomiske faktorer som ligger i salg av loft til beboere i 3.etg.

Undersøkelsen utføres i perioden frem mot neste generalforsamling, og skal sørge for tilstrekkelig informasjon slik at beboerne kan ta stilling til eventuelt salg av loft - dersom forslag om det fremmes i etterkant av at resultat av gruppens undersøkelser foreligger.

Styrets innstilling

Styret har ingen innsigelser mot forslaget og mener at en utredning av de eksisterende mulighetene på loft/tak kan være hensiktsmessig. Det må imidlertid understrekes at



initiativet i denne fasen primært må være drevet av beboere som kan ha interesse av dette.

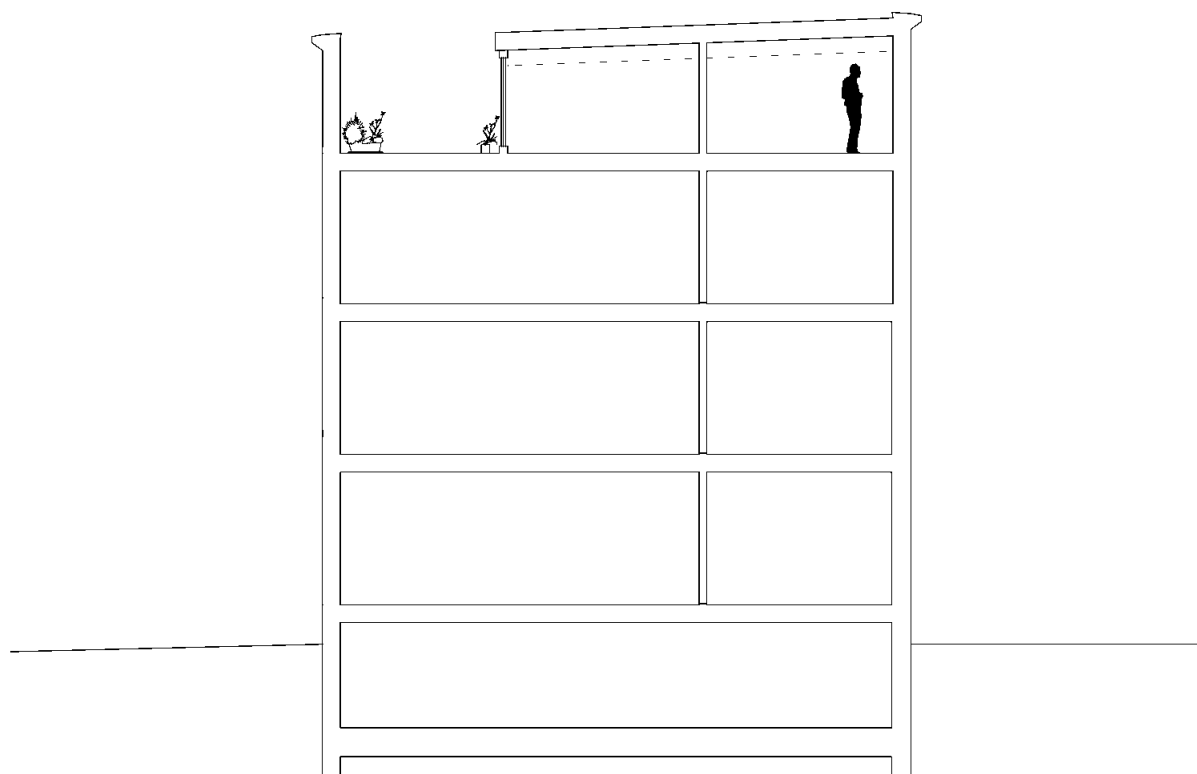
Forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Det opprettes en gruppe på inntil fem personer bestående av representanter fra styret og/eller beboere som ønsker å delta. Gruppen undersøker mulighet for utbygging av loft i borettslaget. Gruppen informerer borettslaget om resultatet av sine undersøkelser fortrinnsvis innen årsskiftet 21/22.

Vedlegg

1. Skissert mulighet -takterasse.pdf





Sak 8

Åpne for utbygging av råloft

Forslag fremmet av: Stian Falk

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Mange borettslag i Oslo har ordninger som gjør det mulig for andelseiere å bygge ut råloft, gitt at visse betingelser er møtt. De som bor i de øverste etasjene, kjøper da bruksrett til loftsarealet direkte over leiligheten som bygges ut til å bli en del av boenheten.

I Etterstad 1 Borettslag er det flere store loftsarealer som bare delvis er i bruk. Styret bes ta stilling til om det kan åpnes opp for at andelseiere som bor leilighetene under, kan kjøpe hele eller deler av denne plassen for å bygge ut. En mulighet kan være at det fastsettes en kvadratmeterpris, men at hver søknad må vurderes individuelt etter de samme kriteriene. F.eks. kan ett kriterium være at alle beboere i oppgangen må konsulteres før et slikt prosjekt eventuelt godkjennes.

I denne avgjørelsen bes styret samtidig vurdere om det er behov for å lage en veileder for hvordan man skal gå fram for å søke og/eller hvordan utbyggingen skal foregå.

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget må sees i sammenheng med forslag nr 7. En avklaring nå, synes å være prematurt. Styret støtter derfor ikke forslaget nå.

Forslag til vedtak

Det åpnes for at de som bor i 3. etasje kan få innvilget å kjøpe og bygge ut råloft over leilighetene.



Sak 9

Innhente uttalelser fra fagpersoner

Forslag fremmet av: Gunn Henriksen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Vedrørende byggeprosjekter i etterstadsletta 2 vil ruter/Oslo kommune kun ivareta sine interesser uansett. Det er kun folk i styret som kan innhente vurderinger som taler vår sak og det vil aldri skje hvis dere lar utbygger påkostede dette. Utbygger er kun interessert i byggetillatelsen og ingenting annet.

Styrets innstilling

Styret har sammen med Etterstad vel, som har lang erfaring fra tilsvarende saker, utarbeidet en klage med utgangspunkt i EBYs mulighetsstudie og beboernes tilbakemeldinger. I tillegg har styret opprettet kontakt med leder for bydelsutvalget gamle Oslo, som etter informasjon fra styret, har valgt å løfte saken videre. I skrivende stund har de meldt saken inn til neste møte der både Ruter og Oslo kommune må redegjøre for sine planer for Etterstadsletta 2. Dersom det kommer frem av møtet at Ruter fremdeles ønsker å kunne bygge ut tomten, vil bydelsutvalget føre saken videre i samarbeid med Etterstad vel og styret. Det vil da også være aktuelt å koble på både OBOS og byantikvaren.

Vedtak:

Styret mener saken blir godt ivaretatt og ser på nåværende tidspunkt ikke behov for å leie inn fagpersoner.

Styret ber generalforsamlingen stemme ned forslaget.

Forslag til vedtak

Få fagpersoner til å se på utbyggers planer og så skrive en bedre begrunnet klage.

Sak 10

PLANTE TRÆR I BAKGÅRDEN

Forslag fremmet av: Karianne Norbeck

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Etter rehabilitering av uteområdet er det et stort savn etter flere trær i bakgården.

Trær har mange funksjoner:

- De gir mulighet for å trekke seg inn i skyggen
- Demper lydforurensning
- Skjermer for inn og utsyn
- Deler opp uteområdet i «naturlige rom» hvor man kan sitte litt privat
- Skaper en frodig bakgård

Per nå er det plantet alt for få trær.

Det er spesielt behov for trær plantet nærmere hekken. Disse vil kaste etterlengtet skygge. I tillegg vil de skape et rom hvor man sitter litt mer privat. Når man benytte bakgården nå sitter man på utstilling med god utsikt fra alle vinduer og gårdsrommet rundt plenen.

Det er forståelig at det vil ta tid å få opparbeidet en like frodig bakgård som vi hadde. Det er derfor viktig å komme igang med dette så fort som mulig.

Til info: På den «gamle halvsiden» ute mot Etterstad videregående skole, var det opprinnelig plantet 9 trær. Da er ikke rhododendroene eller andre busker medberegnet.

Bakgården skal kunne benyttes av alle, og slik beplantningen er nå er det ikke rom for det.

Styrets innstilling

Styret mener at planting av flere trær bør besluttes i samråd med nyetablert hagegruppe. Styret støtter ikke forslaget slik det fremstår, men er åpne for å plante flere trær i samråd med hagegruppe.

Forslag til vedtak

Bestille og plante minimum 5-6 trær i bakgården denne våren / sommeren. Med bakgrunn i teksten over skal funksjon, brukervennlighet og frodighet tas med i betraktning. Trærne kan gjerne blomstre eller bære frukt, og ha en max høyde på ca 3-5 meter høyde.

Sak 11

Tiltak som kan lette adkomst for katter til leiligheter

Forslag fremmet av: Karianne Jaabæk og Magnus Bjørnsen/Silje Breivik

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag fra Karianne Jaabæk (Enhet 032) og Magnus Bjørnsen/Silje Breivik (Enhet 008) til Generalforsamling i Etterstad 1: Tiltak som lette adkomst for katter til boenhetene.

Beskrivelse:

Borettslagets vedtekter tillater husdyrhold og noen få beboere har katt. For «utekatter» er det viktig å kunne bevege seg fritt.

Forslagsstillerne har begge laget trapper mellom bakken og sin boenhet med det formål å gi katten mulighet til selv å kunne komme og gå direkte, uten å være til sjenanse for naboene. En av disse har blitt fjernet uten varsel av styret, den andre har styret beordret fjernet. Begrunnelsen er vedtektenes klausul om at fasadeendring må godkjennes av styret, at fasaden tilhører borettslaget som helhet, samt prinsippet om likebehandling beboerne imellom.

Vi forstår godt disse prinsippene. Vi er klare over fasadens status som fellesområde og har stor sympati for at markiser og parabolantenner (som er eksemplene på endring som nevnes i vedtektene) vil forringe fasaden og derfor ikke kan tillates. Likevel gjør beboerne hele tiden endringer på fasaden. Blomsterkasser og julelys er eksempler på fasadeendringer som skjer uten at det kreves godkjenning.

Å bruke fellesarealene er en viktig del av boretten, slik det står i Vedtektenes paragraf 4(1): «Hver andel gir enerett til ... å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.» Vi mener at å sikre kattene direkte adkomst til egen leilighet (så lenge det ikke er til sjenanse for noen andre) bør falle innenfor denne bruksretten til fellesområdene.

En slik direkte adkomst er en stor fordel for katten, for eierne og for naboer som unngår katter som blir «fanget» i oppgangen. Så lenge borettslagets vedtekter tillater husdyrhold, kan man argumentere med at de også bør ta høyde for dyrevelferd. Vårt «naboborettslag» Etterstad Nord har løst denne tilsynelatende konflikten på det vi opplever som en smidig måte; de tillater kattetrapper som ikke forringer fasaden (verken fysisk eller estetisk) i et begrenset omfang. Vi ser ingen grunn til at vi skal ha en strengere praksis enn Etterstad Nord på dette området.

Å tillate trapper kan også være en direkte fordel for fasadebevaringen. Når katter med tilhold i første etasje hopper opp i vinduskarmen setter de lett merker på gårdens yttervegg. Det unngår man med en trapp

Det er viktig å understreke at disse tillatelsene ikke vil representere et frislipp av fasadeendringer. Det er kun fire enheter med katt i Slottet i dag. Så vi foreslår at Slottet tillater kattetrapper under de begrensingene som er spesifisert i forslaget til vedtak under.

Forslag til vedtak: Vedtektenes paragraf 4-3 får et nytt tredje ledd:

«(3): Beboere kan (med unntak av forbeholdet under) sørge for direkte adkomst for husdyr til boenhetene, så lenge installasjonen som bygges ikke kommer i kontakt med muren i fasaden og har en generell utforming som gjør den så lite visuelt invaderende som mulig. Spørsmålet om hva som er en akseptabel utforming avgjøres av styret. Dersom det blir så mange slike enheter at de utgjør en betydelig forringelse av fasadens helhet, kan styret beordre samtlige fjernet.»

Styrets innstilling

Styret har tidligere behandlet søknad om dette og gitt avslag med begrunnelse i gjeldende vedtekter. Etterstadslottet står på byantikvarens gule liste, det vil si at eiendommen har kulturminneverdi. Føringerne som i dag ligger i slottets vedtekter og husordensregler er blant annet laget i samråd med byantikvaren. Vår oppfatning er at beboerne i slottet er innforstått med at de bor i et spesielt bygg der det er lite rom for endringer i fasade og struktur, og at de derfor har mindre spillerom enn i andre borettslag.

Borettslagets vedtekter punkt 4-3(2) bør gi lite rom for skjønnsmessige vurderinger. Allikevel er man i en situasjon hvor en av forslagsstillerne av ymse grunner ikke vil godta styrets avslag på søknad om å montere en omlag 4m lang konstruksjon fra 2.etg og ned til bakkenivå, langs byggets fasade.

En åpning for å etablere kattetrapper og andre konstruksjoner er utvilsomt en inngripen i slottets eksteriør, samt kan være til sjenanse for beboerne. Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme i mot forslaget.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: Vedtektenes paragraf 4-3 får et nytt tredje ledd:

«(3): Beboere kan (med unntak av forbeholdet under) sørge for direkte adkomst for husdyr til boenhetene, så lenge installasjonen som bygges ikke kommer i kontakt med muren i fasaden og har en generell utforming som gjør den så lite visuelt invaderende som mulig. Spørsmålet om hva som er en akseptabel utforming avgjøres av styret. Dersom det blir så mange slike enheter at de utgjør en betydelig forringelse av fasadens helhet, kan styret beordre samtlige fjernet.»



Sak 12

Vedtaksendring-Bygningsmessige arbeider

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår at vedtektenes punkt 4-3 (2) oppdateres og endres fra:

(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.

Vedtektenes punkt 4-3(2) endres til:

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør og fellesareal- herunder oppsetting av kommunikasjonsutstyr, markiser, konstruksjoner og innretninger m.v uavhengig av festemåte - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag



Sak 13

Husordensregler-Bygningsmessige arbeider

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For å bevare bokvalitet og på sikt oppnå ett mer akseptabelt støynivå mellom leilighetene foreslås en endring i vedtektene med tillegg av følgende: Det bør ved omlegging eller legging av nytt gulv i leiligheten benyttes dokumenterte trinnlydsdempende materiale(r) slik at etasjeskille, undergulv og gulv samlet oppnår ett tillegg i Støy/trinnlydsdemping på minimum 20db. Utførelse bør følge Sintef Byggforsk anvisning som omhandler forbedring av lydisolasjonen for etasjeskillere av tre, samt andre relevante anvisninger.

Det legges til nytt punkt til husordensreglene: Leilighetene

Det bør ved omlegging eller legging av nytt gulv i leiligheten benyttes dokumenterte trinnlydsdempende materiale(r) slik at etasjeskille, undergulv og gulv samlet oppnår ett tillegg i støy/trinnlydsdemping på minimum 20db. Utførelse bør følge Sintef Byggforsk anvisning som omhandler forbedring av lydisolasjonen for etasjeskillere av tre, samt andre relevante anvisninger.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om å støtte forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag



Sak 14

Endring av husordensregler-Ro

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er behov for en revidering av dagens husordensregler. Flere av reglene trenger å fornyes eller endres som et resultat av rehabiliteringen av gårdsrommet. Det er også behov for å utdype enkelte regler slik at regelverket kommer tydeligere frem. I tillegg er det behov for noen nye regler. Endringer og tilføyelser er gjort med utgangspunkt i gjeldende husordensregler for borettslag generelt.

Husordensreglenes avsnitt om ro endres til:

Det skal være ro i leiligheter og fellesarealer mellom 22.00 og 07.00

Snekring, banking, sliping, boring og annet aktivitet som skaper ekstra støy bør varsles naboene. Arbeidet kan skje i tidsrommet kl. 08.00 – 20.00 på hverdager og kl. 9.00 – 17.00 på lørdager. På søndager tillates ikke slike støyende aktiviteter. For øvrig bør arbeider utføres slik at det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Fester bør varsles med nabovarsel et døgn i forveien. Varslet støy er ikke en tillatelse til å omgå tider for nattero.

Vis generelt hensyn, også på dagtid – det er svært lytt i gården.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag



Sak 15

Endring av husordensregler-Leilighetene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglenes avsnitt leilighetene endres fra:

Balkongene skal ikke brukes til risting og banking av tøy eller tepper. Vinterstid må de holdes tomme for snø, så ikke fuktighet kan trekkes inn i murpussen. Balkongene skal ikke tildekkes med fliser, tremmer, kunstgress, gulvbelegg, tepper eller liknende, dette for at ikke fuktbelastning skal bli større enn nødvendig. Sluk på balkong holdes åpne og vedlike av andelseier.

Endres til:

Balkongene skal ikke brukes til risting og banking av tøy eller tepper. Vinterstid må de holdes tomme for snø, så ikke fuktighet kan trekkes inn i murpussen. Balkongene skal ikke tildekkes med fliser, tremmer, kunstgress, gulvbelegg, tepper eller liknende, dette for at ikke fuktbelastning skal bli større enn nødvendig. Sluk på balkong holdes åpne og vedlike av andelseier.

Ved rengjøring av balkong og vanning av blomster må man påse at det ikke renner vann til naboene under.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag



Sak 16

Endring av husordensreglene-Fellesrom og boder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Fellesrom og boder endres fra:

Ytterdørene og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet.

Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppganger eller nødutganger.

Eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom, unntatt de for sesongen aktuelle

bruksgjenstander, slik som sykler/ barnevogner/ akebrett og lignende.

Tørkeloft skal fortrinnsvis benyttes til tørking av tøy. Oppbevaring av andre gjenstander kan gjøres etter særskilt avtale med styret.

Det er forbudt å oppbevare eller lagre brannfarlige og illeluktende væsker i kjeller eller på loft.

Vask og renhold av trappeoppganger utføres av vaskebyrå.

Vask og renhold av vinduer i fellesarealer, vaskekjeller, rullebord og andre fellesarealer i kjeller og loft utføres av leieboerne to ganger i året etter pålegg fra vaktmester.

Husordensreglenes avsnitt om Fellesrom og boder endres til:

Ytterdørene og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet.

Det skal ikke plasseres gjenstander i trappeoppganger eller nødutganger.

Eiendeler skal ikke oppbevares i fellesrom, unntatt de for sesongen aktuelle

bruksgjenstander, slik som sykler/ barnevogner/ akebrett og lignende.

Tørkeloft skal fortrinnsvis benyttes til tørking av tøy. Oppbevaring av andre gjenstander kan gjøres etter særskilt avtale med styret.

Det er forbudt å oppbevare eller lagre brannfarlige og illeluktende væsker i kjeller eller på loft.

Vask og renhold av trappeoppganger utføres av vaskebyrå.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag.



Sak 17

Endring av husordensreglene-Avfallshåndtering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Endres fra:

Kun husholdningsavfall kastes i søppelcontaineren i gården. Det er egne containere for papirretur.

Det finnes returstasjonen for glass, metaller, klær, batterier etc. i nærheten. Se oppslag eller spør vaktmester.

Større avfall må fjernes på eget initiativ, eller kan kastes ved borettslagets halvårlige containerleie. Se Oppslag.

Ved behov for lagring av byggeavfall i gården skal det søkes styret om dette. Byggeavfall skal ikke under noen omstendigheter lagres inntil fasaden eller oppå beplantning.

Punkt om avfallshåndtering endres til:

Kun husholdningsavfall kastes i miljøstasjonen. Større papp skal deles opp inne, slik at den lett kan avhendes via luke i innkashuset. Sammenbrettet papp vil søke sin opprinnelig form når den slippes og den vil derfor lett kile seg fast i innkashuset med det resultat at det blir tett.

Det skal ikke hensettes avfall igjen utenfor innkashusene selv om brønnene er fulle eller fremstår som fulle.

Det finnes returstasjon for glass, metaller, klær, batterier etc. i nærheten.

Større avfall må fjernes på eget initiativ.

Ved behov for lagring av byggeavfall i gården skal det søkes styret om dette. Byggeavfall skal ikke under noen omstendigheter lagres inntil fasaden eller oppå beplantning.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag



Sak 18

Endring av husordensreglene-Uteareal

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Husordensreglens avsnitt om utearealer endres fra:

▣ Sykkelskuret skal brukes til sykler og barnevogner som er i bruk.

▣ Ta hensyn til hverandre ved opphold i utearealene.

▣ All kjøring skal skje i gangfart.

▣ Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy foran butikklokalene eller i gården. Unntak er av – og

pålessing, og kjøretøy skal fjernes igjen så raskt som mulig (max 15 min). Ved denne type parkering skal kjøretøyet ha parkeringslyset tent og motoren av. Ved behov deler styret ut parkeringstillatelser for fellesområdet. Ved all stans av kjøretøyet foran og inne i bakgården skal det tas behørig hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre og andre med begrenset fremkommelighet, samt adkomst for brannvesen, politi og renholdsverket etc. En skal påse at andre kjøretøy skal kunne passere uhindret. Borettslaget tar ikke ansvar for skader, innbrudd, hærværk eller lignende som måtte oppstå på kjøretøyene. Se for øvrig parkeringsbestemmelser på porten.

▣ Oppgangsnøkkel brukes på bommen.

Endres til:

Sykler, lastesykler og barnevogner skal benytte parkering avsatt til dette. Sykler uten gyldig oblat kan fjernes fra borettslagets område. Opprydning vil varsles via Vibbo.no

▣ Sykkelpoder og utendørs sykkelparkering skal brukes til sykler og barnevogner som er jevnlig i bruk.

▣ Ta hensyn til hverandre ved opphold i utearealene.

▣ All kjøring skal skje i gangfart.

▣ Det er ikke tillatt å parkere kjøretøy foran butikklokalene eller i gården. Unntak er av – og

pålessing, og kjøretøy skal fjernes igjen så raskt som mulig (max 15 min). Ved denne type parkering skal kjøretøyet ha parkeringslyset tent og motoren av. Ved behov deler styret ut parkeringstillatelser for fellesområdet. Ved all stans av kjøretøyet foran og inne i bakgården skal det tas behørig hensyn til transport av syke og funksjonshemmede, eldre og andre med begrenset fremkommelighet, samt adkomst for brannvesen, politi og renholdsverket etc. En skal påse at andre kjøretøy skal kunne passere uhindret. Borettslaget tar ikke ansvar for skader, innbrudd, hærværk eller lignende som måtte oppstå på kjøretøyene ved ferdsel eller stans.



▣ Oppgangsnøkkel/brikke brukes på bommene. Kjøretøyer skal ikke kjøre inn og ut via samme trasé på grunn av fare for å skade portalen. Bommen skal lukkes etter hver passering.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag



Sak 19

Endring av husordensreglene-Skilt på postkasse, dør og ringeklokke

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Avsnitt om Skilt på postkasse, dør og ringeklokke endres fra:

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for skilt på dør, postkasse og ringeklokke. Skiltene på postkassene skal følge den normen som gården har. Dette er standard hvit postkasseskilt med svart tekst (94 x 59 mm). Ved adresseendring fås disse bestilt gjennom Posten. Ellers får man slike skilt hos jernvarehandlere eller lignende. En leverandør av slike skilt er Stansefabrikken, 69 35 82 00. Skilt på ringeklokkene bestilles hos gårdens vaktmester.

Endres til:

Skilt på postkasse, dør og ringeklokke

Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for skilt på dør og postkasse. Skiltene på postkassene skal følge den normen som gården har. Dette er standard hvit postkasseskilt med svart tekst (94 x 59 mm). Ved adresseendring fås disse bestilt gjennom Posten. Ellers får man slike skilt hos jernvarehandlere eller lignende. En leverandør av slike skilt er Stansefabrikken, 69 35 82 00. Lapper til ringetablå bestilles hos styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen slutter seg til styrets forslag



Sak 20

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

Jeanette Lødemel

Karianne Norbeck

Ole Erik Silset

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Aud Iren Buan

Lise Viken

Vedlegg

1. s 1 Valgkomiteens innstilling.pdf



0001 Etterstad I Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder fortsetter:

Navn: Torstein Sletbak Ruud

Adresse: Etterstadsletta 4 A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Henning Øverby

Adresse: Etterstadsletta 4 G

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Karianne Norbeck

Adresse: Etterstadsletta 4 E

Navn: Ole Erik Silseth

Adresse: Etterstadsletta 4 F

Navn: Jeanette Lødemel

Adresse: Etterstadsletta 4 O

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ann Iren Buan

Adresse: Etterstadsletta 4 F

2. Navn: Lise Viken

Adresse: Etterstadsletta 4 I

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Torstein Sletbak Ruud

Adresse: Etterstadsletta 4 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Marie Hallandvik Hortemo

Adresse: Etterstadsletta 4 A

Navn: Synne Solhaug Gulliksen

Adresse: Etterstadsletta 4 G

Dato 02.03.21 I valgkomiteen for Etterstad I Borettslag

Marie Hallandvik Hortemo

Synne Solhaug Gulliksen



Sak 21

Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert har valgkomiteen innstilt Torstein Sletbak Ruud

Forslag til vedtak

Som delegert foreslås Torstein Sletbak Ruud



Sak 22

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomité foreslås Marie Hallandvik Hortemo og Synne Solhaug Gulliksen

Forslag til vedtak

Marie Hallandvik Hortemo og Synne Solhaug Gulliksen velges til valgkomitéen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.