



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 315
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 901 795	14 403 096
Sum inntekter		14 901 795	14 403 096
Kostnader			
Lønnskostnad		1 413 984	1 336 158
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 286	278 637
Annen driftskostnad		9 379 361	6 951 907
Sum kostnader		10 834 632	8 566 703
Driftsresultat		4 067 163	5 836 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274 797	161 918
Sum finansinntekter		274 797	161 918
Annen finanskostnad		833 912	814 240
Sum finanskostnader		833 912	814 240
Netto finans		-559 115	-652 322
Resultat før skattekostnad		3 508 049	5 184 071
Årsresultat		3 508 049	5 184 071
Totalresultat		3 508 049	5 184 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 508 049	5 184 071
Sum overføringer og disponeringer		3 508 049	5 184 071



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 725 705	20 725 705
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 664 697	205 983
Sum varige driftsmidler		22 390 402	20 931 688
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Andre fordringer		288 738	292 784
Sum finansielle anleggsmidler		300 778	304 824
Sum anleggsmidler		22 691 179	21 236 512
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		72 452	70 693
Sum fordringer		72 522	70 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 174 349	7 700 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 174 349	7 700 311
Sum omløpsmidler		7 246 871	7 771 004
SUM EIENDELER		29 938 050	29 007 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 100	30 100
Sum innskutt egenkapital		30 100	30 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		15 083 957	11 575 908
Sum opptjent egenkapital		15 083 957	11 575 908
Sum egenkapital		15 114 057	11 606 008
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 370 614	15 569 119
Øvrig langsiktig gjeld		1 228 445	1 242 766
Sum annen langsiktig gjeld		14 599 059	16 811 885
Sum langsiktig gjeld		14 599 059	16 811 885
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 274	334 792
Leverandørgjeld		80 463	136 642
Skyldige offentlige avgifter		61 827	43 811
Annen kortsiktig gjeld		78 371	74 377
Sum kortsiktig gjeld		224 935	589 623
Sum gjeld		14 823 994	17 401 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 938 050	29 007 516



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465543

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 315
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 05.06.2025



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 901 795	14 403 096
Sum inntekter		14 901 795	14 403 096
Kostnader			
Lønnskostnad		1 413 984	1 336 158
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		41 286	278 637
Annen driftskostnad		9 379 361	6 951 907
Sum kostnader		10 834 632	8 566 703
Driftsresultat		4 067 163	5 836 393
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		274 797	161 918
Sum finansinntekter		274 797	161 918
Annen finanskostnad		833 912	814 240
Sum finanskostnader		833 912	814 240
Netto finans		-559 115	-652 322
Resultat før skattekostnad		3 508 049	5 184 071
Årsresultat		3 508 049	5 184 071
Totalresultat		3 508 049	5 184 071
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 508 049	5 184 071
Sum overføringer og disponeringer		3 508 049	5 184 071



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 725 705	20 725 705
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 664 697	205 983
Sum varige driftsmidler		22 390 402	20 931 688
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Andre fordringer		288 738	292 784
Sum finansielle anleggsmidler		300 778	304 824
Sum anleggsmidler		22 691 179	21 236 512
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		72 452	70 693
Sum fordringer		72 522	70 693
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 174 349	7 700 311
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 174 349	7 700 311
Sum omløpsmidler		7 246 871	7 771 004
SUM EIENDELER		29 938 050	29 007 516
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	30 100	30 100
Sum innskutt egenkapital	30 100	30 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	15 083 957	11 575 908
Sum opptjent egenkapital	15 083 957	11 575 908
Sum egenkapital	15 114 057	11 606 008
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 370 614	15 569 119
Øvrig langsiktig gjeld	1 228 445	1 242 766
Sum annen langsiktig gjeld	14 599 059	16 811 885
Sum langsiktig gjeld	14 599 059	16 811 885
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 274	334 792
Leverandørgjeld	80 463	136 642
Skyldige offentlige avgifter	61 827	43 811
Annen kortsiktig gjeld	78 371	74 377
Sum kortsiktig gjeld	224 935	589 623
Sum gjeld	14 823 994	17 401 508
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 938 050	29 007 516



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 48

BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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:

20. mai 2025 kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025
7. ENØK i vaskeri/vaktmesterbyggget
8. Endringer i husordensregler §2
9. Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)
10. Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (2)
11. Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (3)
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR



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

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.
- c) Liste over vedlikeholdsoppgaver og prosjekter

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. S. 48 - Kostnadsdiagram med kommentarer.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 0048 Borettslaget Etterstad Sør - revisjonsberetning.pdf
- 4. 2025.03.25 Større vedlikeholdsprosjekter.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2024/ 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 490 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 490 000.



Sak 7

ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har mottatt en tilstandsanalyse fra PPM Prosjekt - som angår vaktmesterbygget - datert den 20.3.2025. Den inneholder solid beslutningsgrunnlag for investeringer for å kunne energieconomisere og utbedre vaskeri/vaktmesterbygget. Den første rapporten om ENØK-energikartlegging i Bygg 61D kom fra OBOS Prosjekt as i januar 2025, den ble også orientert om på vårt beboermøte i januar 2025.

Hele utgangspunktet for mulige tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget er ENØK-satsing. Bygget bruker om lag halvparten av all strøm i våre fellesarealer. PPM Prosjekt har konkretisert hvilke tiltak kan være aktuelle, og hva de kan koste. Dersom tiltakene resulterer i en reduksjon av energibehovet på minimum 20%, vil borettslaget kvalifisere for investeringsstøtte fra Enova. I tillegg tilbyr Oslo kommune en støtteordning som dekker opptil 20% av kostnadene ved utskifting av vinduer eldre enn 30 år.

Det vedlagte arket inneholder flere ting:

- Oversikt over alle PPM Prosjektets rapportens tiltak for årene 2025-2040 - inkludert både enøk-tiltak og langsiktige vedlikeholdstiltak.
- Oversikt over mulige anbefalte tiltak fra PPM Prosjekt (alternativ 1), og forslag til låneopptak på 2 mill.
- Oversikt (alternativ 2) over mest prioriterte styrets forslag til strakstiltak basert på rapporten fra PPM Prosjekt. Finansiering kan skje av våre egne sparemidler når kostnadene holdes under 2.5 mill kr.
- Siste kolonna inneholder oversikt over alle "utsatte tiltak som angår mest vedlikehold, og dette er noe vi kan planlegge å gjøre senere. Styret registrerer tiltakene i den nye digitale vedlikeholdsmodulen i OBOS/Styrerommet for å ikke glemme hva som er anbefalt.

Styret har prioritert å gå videre med Alternativ 2: Dette innebærer at vi finansierer med egne sparemidler anbefalte tiltak som er:

- Nye vinduer, garasjeporter og 2 dører 1 235 000 + moms
- Varmegjenvinnende balansert ventilasjonsanlegg kr 297 000,- + moms
- Installasjon av 4 luft-til-luft varmepumper kr 173 800kr + moms.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir sin samtykke til styret om å bruke 2,5 mill kr sparemidler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig bør det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova.

Vedlegg

5. 2025.04.02 Styremøte 2 april _Kostnader vaktmesterbygg.pdf



Sak 8

Endringer i husordensregler §2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglens §2, første avsnitt, er i dag slik:

"Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00, eller på søndager/helligdager."

I dag pågår det alt for mange ganger støyede aktiviteter, trening og elektrisk saging i sene nattetimer eller alt for tidlig om morgenen. I et vedvarende tilfelle er dette ikke i tråd med reglene, og styret mener at vi bør presisere dette bedre. Forslag til vedtak inneholder justeringer av tidspunkter når det skal være ro i leiligheter.

Forslag til vedtak

"Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle hverdager, fra 23.00 - 08.00 på lørdager, og 21.00 - 08.00 på søndager og helligdager. Hamring, boring, saging, sang- og musikkøvelser samt støyende aktiviteter, er ikke tillatt etter kl. 21.00, eller på søndager og helligdager.

Sak 9

Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)

Forslag fremmet av:

Arne Storelv

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Beskrivelse av Arnes forslag: Vi har regler om maks 30 dager utleie pr. år. Jeg foreslår at styret gis melding fra andelseier om at leilighet/del av leilighet er til korttidsutleie før utleie via f.eks. AIRBNB starter. Ved utleie skal nøkkel også overleveres personlig fra utleier/ansvarlig. Henting av nøkkel i nøkkelboks er ikke tillatt.

Styrets beskrivelse:

Fra januar 2021 ble det innført nye regler i borettslagsloven om hvor lenge man har lov til å drive korttidsutleie i sameier og borettslag - for eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no. Målet da var å ta hensyn både til de som ønsker å praktisere en sunn delingsøkonomi, og at borettslagene som skal slippe å måtte bruke skjønn for å begrense korttidsutleie. Også i vårt borettslag er det lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året (vedtekter §4-2 (3)). Styret vil/kan etter vanlige husordensregler reagere på svært støyende utleievirksomhet. Styret vil ha en tilføyelse til vedtektene om at andelseieren skal orientere styret generelt om at leiligheten brukes til korttidsutleie.



Formuleringen i dag er: 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Styrets forslag til ny formulering er:

4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

Forslag fra forslagsstilleren er:

Styret skal orienteres om AirBnb - utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

Styrets innstilling

Fra januar 2020 ble det innført nye regler i borettslagsloven (§5-4) om hvor lenge man har lov til å drive korttidsutleie i sameier og borettslag - for eksempel gjennom AirBnB eller Finn.no. Målet da var å ta hensyn både til de som ønsker å praktisere en sunn delingsøkonomi, og at borettslagene som skal slippe å måtte bruke skjønn for å begrense korttidsutleie. Også i vårt borettslag er det lov med korttidsutleie i maksimalt 30 dager i året (vedtekter §4-2 (3)). Styret vil/kan etter vanlige husordensregler reagere på svært støyende utleievirksomhet. Styret vil ha en tilføyelse til vedtektene om at andelseieren skal orientere styret generelt om at leiligheten brukes til korttidsutleie.

Formuleringen i dag er: 4.2.3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)
- Mot Endring av vedtekter Overlating av bruk § 4-2 (3)

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret skal orienteres om AirBnb - utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

2. Styrets forslag til vedtak: § 4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier skal informere styret om at leiligheten brukes til AirBnb/kortids-utleie. Nøkkelpokser skal ikke brukes.

Sak 10

Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret fremmer en vedtektsendring for å tilrettelegge for at bruken av "retningslinjer" kommer frem i vedtektene. Samtidig er formålet å sikre at styret har en anledning til å justere slike retningslinjer uten av de fremmes som vedtektsendringer. I dag er retningslinjer for installasjon av varmepumper en del av husordensregler. Vi ønsker å gjennomføre en endring i vedtektenes kapittel 4 -3 som angår "Bygningsmessige arbeider", § 4-3 (2).

Forslag til vedtak

«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-antennene, markiser, varmepumper mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Se vedlegg til husordensregler «retningslinjer for installasjon av varmepumper». Endring av disse er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter eller husordensregler.»

Sak 11

Endring av vedtekter Bygningsmessige arbeider § 4-3 (3)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for dette forslaget er at styret har hatt mange utfordringer og spørsmål i løpet av de siste årene om bruken av mekaniske vifter, samt om flytting av kjøkken. Montering av mekaniske avtrekksvifter er tatt med i husordensregler men ikke i vedtektene. Mekaniske vifter medfører problemer/ubalanse med luftsirkulasjon i hele bygget. Dette på grunn av at vi har en naturlig oppdriftsventilasjon. Matosen kan for eks. lett bli transportert til flere leiligheter hvis man bruker mekaniske vifter.

Borettslagsloven tillater flytting av kjøkken, men presiserer (jfr. § 5-12. §5-11 første ledd) at andelseieren ikke kan utføre endringer som er til urimelig ulempe for andre andelseiere. Dette har vært førende til at styret har startet å bruke sk. retningslinjer for oppussing. Styret har også ønsket at flytting av kjøkken er søknadspliktig.

Vedtekt § 4-3- (3) nå:

"Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Ombygging kan heller ikke gjøres på en slik måte at for eksempel kjøkken ikke har avtrekk. Kullfiltervifte er ikke tilstrekkelig. Ref TEK 17."

Forslag til vedtak

"Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Mekaniske vifter er ikke tillatt utenom kullfilter på kjøkkenet. Flytting av kjøkkenet skal godkjennes av styret. Se vedlegg til vedtektene «Retningslinjer for oppussing» . Endring av disse retningslinjer er innenfor styrets mandat og er ikke å anses som endring av borettslagets vedtekter.»



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder samt ett styremedlemmer for 2 år. Det skal også velges ett styremedlem for 1 år, samt 3 varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Ikke på valg:

- Tanja Susann Ihlhaug, styremedlem
- Dag Erik Kyrkjebø, styremedlem

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Outi Torvinen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigrid Jauss

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Inger Marie selboe

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Håvard Sagbakken Saanum
- Kari Reistad Klæva
- Mari Hovland

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Delegat til obos generalforsamling:

Outi Torvinen

Varadelegat til obos generalforsamling:

Inger Marie Selboe

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Outi Torvinen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Marie Selboe

Sak 14

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Vi har ikke lyktes med å finne flere kandidater til valgkomiteen, så vi ber om at ordstyrer oppfordrer generalforsamlingen til å melde seg, slik at vi i det minste får to personer til.

Vennlig hilsen valgkomiteen: Linn Egnelsvik, Linn Katrine Erstad, Arne Storelv, Merete Aadnøy Eriksen og Andreas Røen Pettersen.

Roller og kandidater

Valg av 5 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Linn Engesvik
- Linn Katrine Erstad
- Velges på selve møte
- Velges på selve møte
- Velges på selve møte



Styrets årsrapport

Styret har avholdt 15 styremøter i perioden mai 2024 – mai 2025. Styret har svart forløpene på mange henvendelser fra beboere via Vibbo. Et beboermøte ble arrangert den 29.1.2025 på Etterstad Videregående skole. Det er gitt ut informasjon og rundskriv både digitalt via Vibbo og i papirformat. Styret har oversikt over de ikke-digitale beboere.

Aktiviteter i perioden:

Vedlikehold/oppgradering:

- 13 av 41 inngangspartier ble rehabilitert og garasjedørene malt sommeren 2024
- Nye markiser til butikken 61A ble montert, samt en ny belysning
- Nedsunket asfalt foran inngang 79B ble reparert
- Det har vært flere skader/fuktighetsproblemer på balkonger. Styret har satt i gang et prosjekt om reparasjon av balkonger i 3./4. et, og vurderer omfanget fortløpende
- PPM Prosjekt as har levert en tilstandsrapport om vaskeri/vaktmesterbygget, og har anbefalt både ENØK tiltak, og langsiktig vedlikeholdsplan. Styret utarbeidet en sak om dette til Generalforsamlingen - mai 2025.
- Vi har mottatt en Energikartleggingsrapport fra / ENØK fra OBOS Prosjekt as, og styret deltok i dette arbeid bl.a. ved å levere informasjon om vårt borettslag, og ha dialog underveis i arbeidet. Til dette arbeid fikk styret tilskuddsmidler fra Oslo kommune og fra Enova til å dekke alle kostnader. Tiltakene fremmes senere til GF
- Gamle lysrør på loftene blir byttet om til LED-lysene i løpet av mai/juni -25
- En ødelagt bunnledning (vannrør) ble skiftet i bygg 79B. Oslo kommune rettet opp feil i vannrør foran blokk 69.
- Golvene i trappeoppganger ble bonet i mars 2025, samt i vaskeriet. Loftene og kjellergangen ble også rengjort i regi av vårt renholdsfirmas.
- Alle veggene i oppgangene ble vasket høsten 2024, og to ble malt om våren. En vegg og kjellergang ble malt av beboere.
- Stoppekraner i kjellerne ble skiftet ut, og flere manometer ble byttet (måler vanntrykket)
- Varmtvannsberederen i styrets møterom ble byttet
- Det har vært noen runder med service og vedlikehold av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Styret har etablert en ny digital vedlikeholdsmodul i Styrevernet for å lettere ha oversikt over gamle og planlagte nye vedlikeholdsprosjekter

Uteområder:

- I perioden 2024-2025 har anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder. Avtalen er vedtatt og fornyet ut 2025.
- Frukttrærne ble beskåret i februar 2025, og to tre ble felt høsten 2024
- Gartneren rettet også opp feilene på flaggplassen - ny fuge ble lagt mellom skiftersteinene
- Styret ga ut nye retningslinjer for bruken av uteområdene - se Vibbo
- «Blomsterenggruppa» har videreført arbeidet med å pleie blomsterenger
- De nedgravde avfallsbrønnene for restavfall ble vasket i november 2024, og vi har laget en ny avtale om årlig rengjøring (Ren Dunk as)

HMS:

-



Det er gjennomført to vernerunder (HMS-runder) på oppganger, loft og i kjellere høsten 2024, og våren 2025, og avvikene ble rettet

- Hele det elektriske anlegget på fellesområder (også alle tavler) ble kontrollert i januar 2025 i regi av Elektro Sivert. Det ble etterpå gjennomført omfattende retting av avvik.
- Radonmåling i 3 mnd vinteren 2024/25, ble avsluttet 12 mars.
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll
- El-sikkerhetsskjema ble delt ut til alle postkasser i desember
- Beboere fikk nye brannslukningsapparater (krav hvert 10. år) høsten 2024
- Oslo Brann- og redningsetat godkjente fyringsanlegget høsten 2024.
- Styret vedtok en ny HMS plan
- Styret har etablert en digital HMS modul i Styreverrommet.no

Økonomi/forsikring/utleie:

- Vi har hatt fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon og kontroll av fakturaer via styreverrommet.no
- Vaktmesteren har fått justert sin lønn
- Styret har fulgt opp alle skade-/forsikrings saker via Protector Forsikring. Ny forsikringsleverandør, Gjensidige, ble valgt i desember 2024
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.01.2025. Dette på grunn av generell høy prisvekst hos mange av våre underleverandører, samt en ekstraordinær økning i kommunale vann- og renovasjonsavgifter, samt stor økning i forsikringspremie.
- Vi har søkt og fått dekket kostnader til 13 sykkelkinner fra OBOS Miljøfond
- Ingen nye kontrakter om utleie av lagerrom ble gjort
- Flere svar på bruksoverlating er gitt, og det samme med henvendelser fra meglere.
- Vi betalte ut den nye traktoren i 2024, selv om den kom først i april 2025.

Varmepumper

- To andelseiere har installert luft-til-fuft varmpumper etter styrets retningslinjer

Naboklager

- Styret har fått to naboklager i løpet av året.
- Styret oppfordrer generelt at hver enkelt først forsøker å snakke med naboen (-e) sine, men når dette ikke fører til ro / ikke har hjulpet, skal/må styret bistå. Uro og bråk kan imidlertid være av en slik art at styret umiddelbart har iverksatt handling.

Annet:

- Styret har ajourført flere artikler på Vibbo
- Vi har hatt mye dialog med om beboerparkering med VestPark (Unum), samt inngått nye parkeringsavtaler tilknyttet leide P-plasser.
- Styret har lånt ut flere barnevognparasjer.
- En ryddeaksjon med komprimatorbiler ble gjennomført i oktober 2024.
- Styret har vært representert i Etterstad Vel på månedlig basis og arbeidet med enkeltsaker i denne forbindelse.
- Vi er ikke med i styret for Etterstad KabelTV, men har hatt dialog med dem under veis



- Styret har gitt råd når andelseierne har villet enten å bygge om leiligheten, flytte kjøkken eller restaurere bad
- Det viste seg at mange av beboerne ikke hadde mottatt hefte om egenberedskap fra DBS (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap), hefte ble derfor bestilt og delt ut av styret.
- Vaktmesteren har heist flagget på alle offisielle flaggdager.

Kort om styrets planer videre

- Styret vil skifte ut kjellervinduer til nye (med luftespalter), og søker om tilskudd fra Oslo kommune
- Gjennomføre flere ENØK tiltak og vedlikeholdstiltak i vaskeri/vaktmesterbygget
- Arbeide videre med ENØK for alle 20 blokker, og planlegge en ny Generalforsamling som kan ta stilling til mulig etterisolering av fasader, loftene og kjellerne
- Gå over til LED - lys i kjellere, men tidsplanen er avhengig av ENØK-satsing
- Restaurere flere balkonger - men prioriteringer bør gjøres
- Følge opp situasjonen på takene - de ble filmet våren 2025 - og sette inn tiltak etter behov
- Beboerne skal kunne bestille nye vinduer til sine leiligheter, styret arbeidet videre med saken. Forutsetning er at andelseierne selv dekker utgifter uten å ta opp lån fra borettslaget.
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Ha god brannsikring, og gode serviceavtaler på brannsikringstavler
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

Styret

Styret har kontor/møterom i Etterstadsletta 87, der henger det også en postkasse om noen ønsker å legge noe til styret. Styret når du via Vibbo. Samtlige oppganger har kontaktinformasjon på oppslagstavlen.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt ajourførte retningslinjer for styrearbeid i august 2023 som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Jan Langerud ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 61 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan nås via epostadresse vaktmester@etterstadsor.no Hans mobiltelefon er 41362811. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om renhold av fellesarealene. Avtalen inkluderer matteutleie, samt skuring/boning av golvene i oppganger. Andre oppgaver kan bestilles etter behov.

Parkering

I vårt borettslag har hver andelsleilighet mulighet til parkering for en bil de eier. Dette gjelder på fast betalt (nummerert) parkeringsplass eller gratis plass langs adkomstveier. Vi har 63 nummererte parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie.

Bilen skal alltid registreres elektronisk hos VestPark. Gjesteparkering registrerer beboere selv elektronisk i app'en til VestPark («Unum»). Borettslaget har avtale med VestPark vedrørende parkeringskontroll.



Borettslaget har 12 ladestasjoner for elbiler. Beboeren selv bestiller abonnement til lading fra MOVEL, og du mottar en ladebrikke. Du betaler strømforbruket til MOVEL. Maks ladetid for elbiler er 16 timer, og 10 timer for hybridbiler.

Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdørene, og event også leiligheter, bestilles i VIBBO direkte til Assistent Partner as, og betales av den enkelte via VIPPS.

Navn i callinganlegget endres/oppdateres av vaktmester ved inn- og utflytting.

Skilt til postkasse kan det være smart å bestille når du melder flytting hos Posten da det er gratis. Husk å velge riktig størrelse på skiltet slik at det passer i våre postkasser: 58x94 mm. På postkasseskiltet må du i tillegg til ditt/deres navn ha med leilighetsnummer (fire siffer). Dette nummeret står på innbetalingsgiroen for husleie til OBOS eller papirene i forbindelse med overtagelse av leiligheten.

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. Vi følger også opp kravene i arbeidsmiljøloven om vern av vaktmesterens helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating skal sendes via Vibbo.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Sør 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA fra 1.1.2025 med forsikringsavtalenummer 93105000. Vår bygningsforsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig - som for eks. skreddersydde garderobeløsninger, og fastmonterte lamper i himlingen.

Plutselige vannlekkasjer dekkes normalt av bygningsforsikringen. Forsikringen dekker også skader som er bl.a. kommet på grunn av brann, lynnedslag, og skader på fellesarealer som er kommet som følge av dårlig håndverkerarbeid.

Merk at skader som skyldes kondens, sopp/råte, søl, heksesot osv. ikke er dekket av borettslagets bygningsforsikring. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Når skaden er ute, skal du gjøre dette:

- 1) Begrens skadeomfanget



Ved helt akutt skade (som er plutselig og uforutsatt, eller naturskade) skal beboerne gjøre det som er mulig for å begrense skadeomfanget. Ring til nødvendig håndverker, rørlegger eller lignende for å få hjelp. Andenes VVS rørlegger vakttelefon (krisesituasjon kvelden og i helgene) er 95850100.

2) Meld deretter skade til: forsikring@obos.no, Telefon: +47 22 86 83 98 (ikke døgnåpen). Les mer i VIBBO om hva slags informasjon du må gi.

Gjensidige vurderer om skaden er dekningsmessig eller ikke. Hvis skaden er dekningsmessig, så utfører forsikringsselskapets skadefirma reparasjonen. Forsikringsselskapet kan også beslutte at det blir utbetalt et beløp (kontantoppgjør), beløpet tilsvarer det som skadefirma har taksert skaden til å koste.

3) Kontakt styret for å gi informasjon om hendelsen; send epost til styret: etterstadsor@styrommet.no

4) Ta kontakt med ditt eget forsikringsselskap

Ved mistanke om skadedyr: Ta kontakt med OBOS Forsikring as, forsikring@obos.no, telefon: +47 22 86 83 98.

Selv om borettslagets forsikring brukes, har hver enkelt andelseier vedlikeholdsplikt i sin leilighet. I henhold til Borettslagsloven §5-13 belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. På generelt grunnlag vurderer styret det som urimelig at fellesskapet belastes for skader som lett kunne vært unngått. Standard egenandel ved bruk av denne nye forsikringen er kr 12.000,-.

Dersom det oppstår skader på inngangsparti, etc. i forbindelse med personskade/dødsfall (eksempelvis nødetater som må inn i en leilighet), vil egenandelen bli belastet andelseier/boet.

Se for øvrig borettslagets vedtekter, punkt 5, som definerer "andelseiers plikter" og "borettslagets plikter».

Mer informasjon om hva ikke dekkes fullt ut

a) Du bør skifte ut et gammelt varmtvannsbereder. Les mer om dette under Tema/Oppussing/Retningslinjer for oppussing i Vibbo. Ved bruk av borettslagets bygningsforsikring kan det brukes aldersfradrag. I mange tilfeller trekkes aldersfradrag i stedet for egenandel når aldersfradraget overstiger egenandelen. Ved skade som rammer varmtvannsbereder, brukes 10% aldersfradrag for hvert påbegynte år fra gjenstanden er 10 år. Dette betyr at selve varmtvannsberederen ikke erstattes av Gjensidige dersom den er over 20 år gammel. Dersom den er 15. år gammel erstattes kun halve verdien.

b) Om varmekabler; Varmekabler skal vedlikeholdes og skiftes ut av andelseier (ref. punkt 5 i borettslagets vedtekter). Det samme gjelder for f. eks. defekte rør fra og til oppvaskemaskinen.

Ved skade som rammer varmekabler gjøres fradrag med 10% i reparasjonskostnadene for hvert påbegynte år når kablene er eldre enn 15 år. Ved punktreparasjon av varmekabel trekkes kun egenandel, ikke aldersfradrag

c) Eksempler på hendelser som andelseieren skal dekke selv, er for eks.vannskade på utett våtrom, følgeskade fra dusjing direkte på badegulv uten membran, og skade som følge av all form for rørarbeid som er ufagmessig utført (gjelder også kobling/montering av maskiner og utstyr med vanntilførsel/avløp). Forsikringsselskapet kan avkorte erstatningen, og kan også avslå dekning.

Garantert betaling av felleskostnader

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

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.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak tomme leieforhold garasje/ parkering, se note 2.

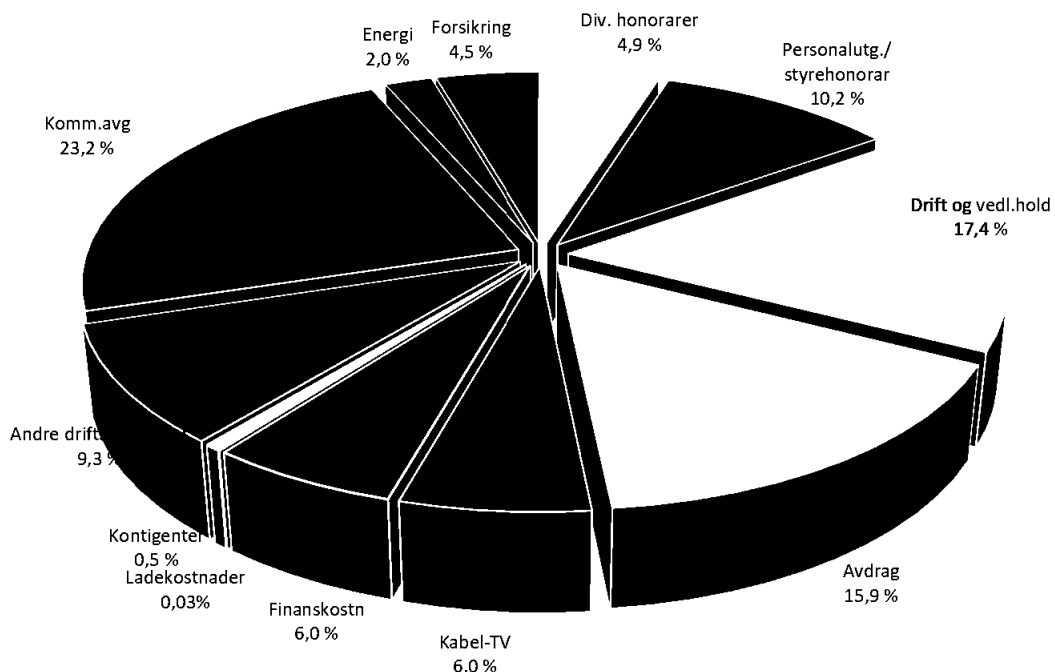
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre driftskostnader hvor det var budsjettert med kjøp av traktor. Traktor er balanseført, se note 14. Det er brukt mindre på drift og vedlikehold enn forventet da det ble brukt mindre på oppussing av inngangspartier enn forventet.

Resultat

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

Disponible midler

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





Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift samt større vedlikehold som omfatter blant annet Nye LED lys og nye kjellervinduer. Det er også andre prosjekter som ikke er budsjettet som el-sikkerhets-installasjon i tavlerommene, reparasjon av balkonger, etterisolering, mm. som det kan påløpe kostnader til i 2025.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



48 ETTERSTAD SØR BORETTSLAG

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.		7 181 381	4 923 827
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 508 049	5 184 071
Tilbakeføring av avskrivning	14	41 287	278 637
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 500 000	-151 625
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-2 198 505	-3 046 009
Innsk. øremerk. bankkto		-10 275	-7 520
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-159 445	2 257 554
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 021 936	7 181 381
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		7 246 871	7 771 004
Kortsiktig gjeld		-224 935	-589 623
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 021 936	7 181 381



BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR ORG.NR. 950 151 315, KUNDENR. 48

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 545 570	13 942 435	14 591 000	15 257 000
Ladeinntekter EL-bil		60 900	139 935	0	0
Andre inntekter	3	295 325	320 726	140 000	140 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 901 795	14 403 096	14 731 000	15 397 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-950 884	-886 158	-921 500	-965 000
Styrehonorar	5	-463 100	-450 000	-450 000	-490 000
Avskrivninger	14	-41 287	-278 637	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-19 625	-16 625	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-299 360	-284 295	-302 000	-317 000
Konsulenthonorar	7	-357 695	-54 098	-50 000	-150 000
Kontingenter		-72 200	-72 200	-72 200	-72 000
Drift og vedlikehold	8	-2 402 248	-1 281 422	-2 883 000	-4 013 000
Forsikringer		-621 487	-519 649	-572 000	-686 000
Kommunale avgifter	9	-3 209 041	-2 740 171	-3 195 000	-3 600 200
Ladekostnader EL-bil		-3 976	-3 469	-3 000	-30 000
Energi/fyring		-282 325	-297 310	-260 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-827 671	-799 563	-801 000	-870 000
Andre driftskostnader	10	-1 283 733	-883 105	-2 623 500	-1 060 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 834 632	-8 566 703	-12 393 200	-12 814 200
DRIFTSRESULTAT		4 067 163	5 836 393	2 337 800	2 582 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	274 797	161 918	0	0
Finanskostnader	12	-833 912	-814 240	-858 000	-784 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-559 115	-652 322	-858 000	-784 000
ÅRSRESULTAT		3 508 049	5 184 071	1 479 800	1 798 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 508 049	5 184 071		



BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
ORG.NR. 950 151 315, KUNDENR. 48
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 818 015	15 818 015
Tomt		4 907 690	4 907 690
Andre varige driftsmidler	14	1 664 697	205 983
Aksjer og andeler	15	12 040	12 040
Miljøbankkonto, øremerket		288 738	292 784
SUM ANLEGGSMIDLER		22 691 179	21 236 512
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		12 984	13 744
Andre kortsiktige fordringer	16	59 467	56 949
Driftskonto OBOS-banken		1 468 160	608 830
Driftskonto OBOS-banken II		125 306	71 832
Skattetrekkskonto OBOS-banken		31 166	17 398
Sparekonto OBOS-banken		5 549 718	7 002 251
SUM OMLØPSMIDLER		7 246 871	7 771 004
SUM EIENDELER		29 938 050	29 007 516
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 301 * 100		30 100	30 100
Opptjent egenkapital		15 083 957	11 575 908
SUM EGENKAPITAL		15 114 057	11 606 008
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	13 370 614	15 569 119
Borettsinnskudd	18	956 100	956 100
Annen langsiktig gjeld	19	3 000	3 000
Avsetning bomiljøtiltak		269 345	283 666
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 599 059	16 811 885
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		80 463	136 642
Skyldige offentlige avgifter	20	61 827	43 811
Påløpte renter		4 274	76 445
Påløpte avdrag		0	258 347
Annen kortsiktig gjeld	21	78 371	74 377
SUM KORTSIKTIG GJELD		224 935	589 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 938 050	29 007 516



Pantstillelse	22	18 469 700	52 289 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Outi Torvinen

Tanja Susann Ihlhaug

Sigrid Jauss

Dag Erik Kyrkjebø

Inger Marie Selboe

**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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	13 354 884
Lokaler	497 997
Parkeringsleie	273 792
Diverse	150 444
Kapitalkostnader	143 535
Nedbetaling	116 568
Garasjeleie	35 928
Eiendomsskatt	736
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 573 884
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-15 738
Forretningslokale	-12 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 545 570

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	55 721
Containerleie	59 467
Rettskjøpsforsikring	49 619
Leieinntekt	52 268
Miljøfond	78 250
SUM ANDRE INNTEKTER	295 325

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-578 276
Overtid	-75 602
Påløpte feriepenge	-78 465
Arbeidsgiveravgift	-172 238
Pensjonskostnader innskudd	-12 689
AFP-pensjon	-20 680
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-690
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Annen kostnadsgodtgjørelse	-5 320
Personalopplæring, kurs	-4 800
Arbeidsklær	-874
SUM PERSONALKOSTNADER	-950 884

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ett årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 463 100.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 751, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-44 000
OBOS Prosjekt AS	-265 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 546
Jan Bauck Arkitektkontor AS	-2 625
Fornebu Forvaltning	-9 375
G1 Takst	-15 524
SUM KONSULENTHONORAR	-357 695

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I: Aarsrud Bygg	-943 486
Hovedentreprenør II: Kaarud Entreprenør	-25 002
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-968 488
Drift/vedlikehold bygninger	-367 889
Drift/vedlikehold VVS	-140 086
Drift/vedlikehold elektro	-126 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-384 520
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-240 940
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-59 753
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-38 863
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-824
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 402 248

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 956
Vann- og avløpsavgift	-1 914 822
Feieavgift	-59 024
Renovasjonsavgift	-1 230 239
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 209 041

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 032
Container	-190 531
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 180
Verktøy og redskaper	-1 946
Driftsmateriell	-47 264
Lyspærer og sikringer	-3 594
Vakthold	-56 315
Renhold ved firmaer	-692 265
Andre fremmede tjenester	-9 623
Trykksaker	-8 366
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 850
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 751
Andre kontorkostnader	-31 831
Telefon, annet	-4 369
Porto	-500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-25 174
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-152 025
Kontingenter	-9 800
Bank- og kortgebyr	-3 068
Velferdskostnader	-6 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 283 733

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	267 742
Andre renteinntekter	106
SUM FINANSINNTEKTER	274 797

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån Husbanken	-36 889
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-9 964
Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-786 785
Renter på leverandørgjeld	-274
SUM FINANSKOSTNADER	-833 912

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1951	13 144 515
Oppskrevet 1972	2 673 500
SUM BYGNINGER	15 818 015

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.18

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kopimaskin			
Tilgang 2003	24 800		
Avskrevet tidligere	-24 799		
			1
Plentraktor			
Tilgang 2014	237 000		
Avskrevet tidligere	-227 125		
Avskrevet i år	-9 874		
			1
Plog til traktor			
Tilgang 2003	47 509		
Avskrevet tidligere	-47 508		
			1
Sandstrøer II			
Tilgang 2003	34 613		
Avskrevet tidligere	-34 612		
			1
Sandsilo			
Tilgang 1994	48 800		
Avskrevet tidligere	-48 799		
			1
Snøfreser nr. 1			
Kostpris	118 750		
Tilgang 2004	32 699		
Avskrevet tidligere	-151 447		
			2
Snøskuffe			
Tilgang 2021	37 500		
Avskrevet tidligere	-7 500		
Avskrevet i år	-3 750		
			26 250
Traktor			
Tilgang 2024	1 500 000		
Avskrevet i år	-12 500		
			1 487 500
Vaskemaskin			
Tilgang 2006	130 128		
Avskrevet tidligere	-130 127		
			1
Wille 455 med utstyr			
Kostpris	788 763		
Avskrevet tidligere	-788 762		
			1



Barnevogngarasje		
Tilgang 2019	24 584	24 584
UTSTYR		
Tilgang 2023	151 625	
Avskrevet tidligere	-10 108	
Avskrevet i år	-15 163	
		126 354
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 664 697
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-41 287

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 301 Pålydende: 10 Balanseført verdi: 12.040.-

Etter informasjon fra Etterstad Kabel-TV eier borettslaget nå 3010 aksjer.

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt inntekt for container fra Etterstad Vest	59 467
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	59 467

NOTE: 17

PANT- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,66 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1999	-24 320 000	
Nedbetalt tidligere	22 931 106	
Nedbetalt i år	1 388 894	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-9 729 642	
Nedbetalt tidligere	9 049 417	
Nedbetalt i år	680 225	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	-6 000 000	
Nedbetalt i år	129 386	
		-13 370 614
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-13 370 614

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-955 000
Korrigert innskudd	-1 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-956 100

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd: Garasjer	-3 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-3 000

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-31 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-30 661
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-61 827

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-78 465
Gebyrer	94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-78 371

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	956 100
Pantelån	13 370 614
TOTALT	14 326 714

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

Bygninger	15 818 015
Tomt	4 907 690
TOTALT	20 725 705



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Sør 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 rettviseende 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
06 av 59 004 Borettslaget Etterstad Sør - Revisjonsberetning.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Større vedlikeholdsoppgaver - ESB

År	Tiltak	Ansvarlig
2025	To oppganger ble malt: 53a, 57a	Malersvenn
2025	Tilstandsrapport for vaskeri/ vaktmesterbygget om ENØK	PPM Prosjekt as
2025	Starte reparasjon av de øverste balkongene	Aassrud Bygg AS
2025-2024	ENØK prosjekt: Energikartlegging. Oppstart 2024, styret fikk støtte fra Enova og Oslo kommune. Egen energikartlegging for vaktmesterbygget	OBOS Prosjekt as; energikartlegging
2025	Montering av LED-lysene i loftene	Lightmakers AS
2025	Byttet stoppekraner og manometer i kjellere, og et avløpsrør i 79B	Andenæs VVS as
2025	Alle trappeoppgangene, samt vaskeriet ble bonet	Renholdsbyrået AS
2025	EL-sikkerhetskontroll og retting av avvikene alle fellesarealer og tavlerommene	Elektro Sivert as
2024-25	Radonmåling	Radonmannen as
2024	Brannslukkingsapparater til alle leiligheter	ODIN brannteknikk, Olsen&Co
2024	Tilsyn av fyringsanlegget, alt godkjent	Oslo Brann- og redningsetat
2024	Alle oppgangene ble bonet, og veggene vasket.	Renholdsbyrået AS
2024	13 Inngangspartier restaurert: Blokk 51, 55 B, 63, 65 B, 69, 71, 85 A, 87	Aarsrud Bygg AS
2024	Nedsunken asfalt reparert 79B	Østlandske asfalt as
2024	Ny markise i Butikken 61A, ny belysning ute på ytterveggen	Markisemannen, Kampen Installasjon
2024	Lekeplassen - to nye lekeapparater	KOMPAN
2023	Alle 82 skorsteiner er filmet om sommeren og feiet - sommer/høsten Enkelte reparasjoner i pipeløp	Feie- og tilsynstjenester Oslo Murmesterbedrift
2023	Boning av alle trappeoppganger	Renholdsbyrået AS
2023	Fire nye piknikbord anskaffet	byggjhemme.no
2023, 2024	14 nye sykkelskiner i oppganger, resten kom sommeren 2024	Intravelo AS. Alle blokker har nå ett sykkelskinn, støtte fra Miljøfondet
2023	Ny vifte på skorsteinspipen i 59B, fra før av vifter i 61C og 79B (2021)	Kampen Innstallasjon as



2023	Alle fellesarealer og kjellerboder med rør, ble branntettet	Firesafe as
2022	227 nye branndører på loft og i kjellere	DVS Entreprenør AS
2022	Nytt porttelefon- og nøkkelsystem	Assistent Partner as
2022	Montering av brannslukkere på loft og i kjellere	Firesafe as
2022	Nye takvinduer / utskiftning av takvinduer med monteringsfeil	37 av 41 takvinduer er nå byttet.
2021	Tetting rundt alle skorsteiner på tak, samt utskiftning av taksteiner som var ødelagt	Kaarud as.
2021	Vindusutskifting for 79 andelseiere	Takst & Vindue Spesialisten as
2020	Alle 82 skorsteiner ble reparert innvendig, flere ble glidestøpt	Oslo Murmesterbedift. Alle OPAK- avvik ble samtidig kontrollert og kvittert ut som ok.
2020	OPAK-kartlegging av skorsteinsløp/ildsted, samt oppfølgingspunkter på ventilasjon	OPAK var inne i alle leiligheter og kartla avvik. Rapport ble laget pr leilighet og sendt ut.
2020	Maling av 11 trappeoppganger i blokkene: 51, 59, 61, 77, 87.	Alfa Malernesterfirma AS
2020	Byttet vannfilter i 16 blokker, 4 utsatt	Smestad og Vangsøy
2019	Alle 82 skorsteinsløp ble fimet	OPAK, Feie- og tilsynstjenester
2019	Kontroll av pulverapparatene i leiligheter, og sjekk om alle har tilstrekkelig med røykvarslere	Norsk brannvern
2019	Nytt elektronisk booking/bestillingssystem på fellesvaskeriet	Betaling og start av vasketid via en nettbasert løsning, JAKO AS
2019	Rørspyling av bunnledninger	NRC Group - Gravco as
2019	Boning i alle trappeoppganger	Renholdsbyrået AS
2019 - 2018	Ventilrens i alle leiligheter	Jenssen system as, rapport pr leilighet
2018	Nye LED lys i alle oppganger, 252 stk, Nye 44 utelamper over inngangspartier, og 6 stk over garasjer	MP Elekto as, (Orion LED 10w)
2018	Nye ladeplasser for elbiler, åpning av anlegget 1.1.2019	ENSTO, MOVEEL as, Akershus Elektro as
2018	Vindusutskifting for 59 andelseiere	Dør & vindu Montasje AS
2018	Rørspyling i alle leiligheter	Gravco as
2018	Nye vinduer til butikk 61A	Dør & Vindu Montasje AS
2017	Nye automatiske strømmålere til sikringssskap	ELTEL Hafslud
2017	Nye takvinduer	Gammel Nok



2016	Oppgradering av uteområder; Opprusting av adkomstveier og parkeringsplasser, ny flaggplass, kantsteiner, benker og sykkelstativer til inngangspartier, ny vegetasjon langs tre adkomstveier med lav vegetasjon og nye trær. Nytt nedgravd avfallsanlegg for papir- og restavfall	2015- 2016: Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme. Parkeringsplassene på 50-raden ble kjøpt fra Oslo kommune. Blå arkitekter, Tronslien as, OBOS-prosjekt
2015	Vindusutskifting for 10 andelseiere	Vindu Entreprenøren AS
2015	Butikklokalene renoveret	
2015	Lekeplass fornyet med nye apparater og sandkasse	Lek og Trivsel as
2015	Nytt brannvarslingssystem installert - tavler i oppganger, om lag 7 leiligheter ble koblet til felles anlegg	EDA Elektro as og Schneider Elektro Norge AS
2014	Tak over balkonger i 3. et., 6 leiligheter	Høydahl's Byggprodukter
2014	Ny gressklipper til vaktmesteren	
2013	Vindusutskifting for 15 andelseiere	Vindu Entreprenøren AS
2013	Diverse rehabilitering - som - Forprosjekt uteområder, - Vurdering av avløpsrør - Flere grantrær, hagtorn og døde trær fjernet. - Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører.	Tronslien as, Vrio Lås og Nøkkel AS , flere andre
2012	Vindusutskifting for 25 andelseiere	
2012 - 2013	Flere mindre partier asfaltert	
2011	Ny reguleringsplan for adkomstveier	Oslo kommune Plan- og bygningsetat
2011 - 2012	Piper på taket rehabilitert	Skorsteinstetting Schäfer AS, OPAK-prosjekt
2011	Vindusutskifting for andelseiere	Vindu Entreprenøren as
2010	Diverse rehabilitering og - Inspeksjonsrunde i regi av brannvesen. Og —>	- Lagt duk/jord på skråninger på parkeringsplasser - Nytt lekeapparat på lekeplassen
2009 - 2010	Diverse rehabilitering og det elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret og —>	- Flere kloakkrør spylt og rensset, og noen byttet ut



1988 - 2009	2000 Maling av vinduer og balkongdører	1988 Rep. av kloakkledningene
	2001 Nye oppgangsvinduer	1989 Rep. av takene over inngangsdørene
	Nytt callingsanlegg	1989 Utskifting av utgangsdører
	Nye entredører til leiligheter	1993 Nye balkonger
	2002 Maling av oppgangene (lysegule)	
	Nye postkasser	1993 Nye stigeledninger (el-anlegg)
	Ny trapp til vaskeriet	
	2004 Rehabilitering av inngangspartiene	1998 Nye bad - utskifting av både vann- og avløpsrør (Rør og Varme AS)
	2006 Utplassering av sykkelstativer og maling av vinduer	1998 Nye tak, takstein av tegl
	2007 Nye vaskemaskiner og oppussing av vaskeriet og malt garasjeporter	
	2008 Mange beboere har skiftet vinduer i Borettslagets regi (ca. 60)	1999 Nye søppelhus av tre
	2008 Opprettet nye parkeringsplasser	1999 Nytt kabelanlegg i regi av Etterstad Kabel TV.
	2009 Utbedring enkelte uteområder	



ENØK i vaskeri/vaktmesterbygget (Ref: 20.3.2025 PPM Prosjekt tilstandsrapport og Energikartlegging av OBOS Prosjek as) (OT, 2.4.2025)

Forslag til tiltak som angår både ENØK og nødvendig vedlikehold på kort og lang sikt	Alle tiltak i rapporten	Alternativ 1. Mulige anbefalte tiltak av PPM	Alternativ 2. Styrets forslag til straksstiltak	Utsatte tiltak av styret til årene 2027-2040	Når kan det være aktuelt?
Nye vinduer (kr 730 000 + moms) og porter. Dette tiltaket vil føre til en betydelig reduksjon av levert energi til bygningen. Vinduer er mer en 30 år gamle. Nye dører til vaskeriet. Luftespalter til vinduer.	kr 1 235 000	kr 1 235 000	kr 1 235 000	kr 1 235 000	År 2025
Montere balansert ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning i vaskeriet og hele 1. etasje, dette for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Man skal bygge samtidig nye ventilasjonskanaler. DETTE er et tiltak som er anbefalt av både PPM og OBOS Prosjekt as-rapport	kr 297 000	kr 297 000	kr 297 000	kr 297 000	År 2025
Oppvarming: Installasjon av 4 varmpumpe (luft/luft). Av alle tiltak som omhandler oppvarming gir dette tiltaket best lønnsomhet på grunn av dens investeringskostnad. Dette tiltaket krever også minst inngrep i området rundt og på bygningen. (4 = 1 vaktmesterkontor, 1 vaskeri, 1 utleiekontor, 1 verksted). Nyeste panelovnene bør beholdes.	kr 173 800	kr 173 800	kr 173 800	kr 173 800	År 2025
Vedlikehold av fasader utvendig - utbedre fuger og sprekkdannelse, må gjentas hvert 30 år.	kr 1 250 000			kr 1 250 000	År 2 030
Tak over bygget, takstein av betong, takrenner osv. (950 + 150)	kr 1 100 000			kr 1 100 000	År 2040
Isolere bygningens 1. etasjes yttervegg inneni. Utføring og isolering med 10 cm., innvendig side.	kr 432 250			kr 432 250	År 2030
Slippe og overflatebehandle gulv i vaskeriet, og utbedre skader i himlingen i garasjen	kr 300 000			kr 300 000	År 2028
Etterisolering av tak (220m ²) på loftet med 30 cm blåseisolasjon (dagens standard). Eksisterende takisolasjon/matter fjernes. Årlig sparing av energi om lag 8000 kWh. PPM Prosjekt mener at OBOS tar helt feil her, det er snakk om 10% energisparing, og ikke 1%.	kr 575 000	kr 575 000	kr 575 000	kr 575 000	Ikke avklart
Maling av trapper i ned til verkstedet, langsiktig vedlikeholdstiltak	kr 250 000			kr 250 000	År 2030
Utbedre skader og maling av vegger i garasje.	kr 250 000	kr 250 000	kr 250 000	kr 250 000	År 2030
Behandling av betonggulv i garasje og himlinger i garasje	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	kr 300 000	Ikke avklart
Etablere bergvarme - væske vann varmpumpe med 200 m dybe brønner, nye rør osv.	kr 968 000			kr 968 000	Ikke aktuelt
Etablere luft-vann varmpumpe - til nye radiatorer	kr 550 000			kr 550 000	Ikke aktuelt
Etablere desentraliserte ventilasjonspunkter / friskluftventiler med fuktstyring. i både i vaskeriet, utleielokalene og vaktmesterens kontor. Disse kan enten borres i veggene eller alternativt monteres i vinduesfelt ved å senke vindushøyden. Ventilatorne opererer som i par. Prisen her er for totalt 12 stk. (Dette er ikke nødvendig tiltak i vaskeriet hvis vi får balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning)	kr 130 900				Ikke aktuelt fordi vi heller satser på balansert ventilasjon



Forslag til tiltak som angår både ENØK og nødvendig vedlikehold på kort og lang sikt	Alle tiltak i rapporten	Alternativ 1. Mulige anbefalte tiltak av PPM	Alternativ 2. Styrets forslag til straksiltak	Utsatte tiltak av styret til årene 2027-2040	Når kan det være aktuelt?
Skifte ut til LED-armaturer i vaskerom og verksted. LED-armaturer er energieffektive, har lang levetid og gir bedre lys enn tradisjonelle lysstoffarmaturer. (Noen få er bytta)	kr 140 250	kr 140 250		kr 140 250	År 2027
Bytte hovedstoppekran. Hovedstoppekran er trolig fra byggeår og den har passert forventet teknisk levetid. Nye rørsystemer og andre tekniske ting i bygget kan være aktuelt å skifte innen 5 år	kr 15 000	kr 15 000			Beløpet ikke avklart
Videoinspeksjon av bunnledninger. Investeringstkostander er ikke avklart.	kr 10 000	kr 10 000			Beløpet er ikke avklart
Prosjektledelse					
SUM. (*	kr 7 977 200	kr 3 296 050	kr 300 000	kr 250 000	
SUM inkludert moms 25%.	kr 9 971 500	kr 4 120 063	kr 2 444 750	kr 4 597 500	Mulig sum
*) Det var en liten regnefeil i rapporten, dette er riktig					
Mulig finansieringsplan					Kommentarer:
- støtte fra Oslo kommune til vinduer		kr 150 000	kr 150 000		Kan være noe mer
- støtte fra ENOVA undersøkes		kr 0	kr 0		Kan være kanskje kr 300 000kr
- ta fra sparekonto		kr 1 950 000	kr 2 300 000		
- ta opp nytt lån - avhengig av hvor mye ENOVA støtten er		kr 2 000 000	kr 0		
SUM		kr 4 100 000	kr 2 450 000		



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 48 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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.