



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 200 030
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 306 147	12 182 823
Sum inntekter		12 306 147	12 182 823
Kostnader			
Lønnskostnad		942 321	966 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		256 475	118 637
Annen driftskostnad		8 666 319	7 045 322
Sum kostnader		9 865 114	8 130 804
Driftsresultat		2 441 033	4 052 019
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 151	121 668
Sum finansinntekter		124 151	121 668
Annen finanskostnad		372 852	483 104
Sum finanskostnader		372 852	483 104
Netto finans		-248 701	-361 436
Ordinært resultat før skattekostnad		2 192 331	3 690 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 192 331	3 690 583
Årsresultat		2 192 331	3 690 583
Totalresultat		2 192 331	3 690 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 192 331	3 690 583
Sum overføringer og disponeringer		2 192 331	3 690 583



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		31 978 061	31 978 061
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		700 875	565 030
Sum varige driftsmidler		32 678 936	32 543 091
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		13 780	13 780
Andre fordringer		1 379 399	1 745 639
Sum finansielle anleggsmidler		1 393 179	1 759 419
Sum anleggsmidler		34 072 114	34 302 509
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 639	1 003 429
Sum fordringer		103 639	1 003 429
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 072	3 258 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 631 072	3 258 038
Sum omløpsmidler		1 734 712	4 261 467
SUM EIENDELER		35 806 826	38 563 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		28 100	28 100
Sum innskutt egenkapital		28 100	28 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 171 540	14 979 209
Sum opptjent egenkapital		17 171 540	14 979 209
Sum egenkapital		17 199 640	15 007 309
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		16 755 819	20 391 870
Øvrig langsiktig gjeld		873 900	873 900
Sum annen langsiktig gjeld		17 629 719	21 265 770
Sum langsiktig gjeld		17 629 719	21 265 770
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		651 958	676 580
Leverandørgjeld		163 622	1 505 476
Skyldige offentlige avgifter		47 619	45 874
Annen kortsiktig gjeld		114 268	62 968
Sum kortsiktig gjeld		977 467	2 290 898
Sum gjeld		18 607 186	23 556 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 806 826	38 563 977



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549464

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 200 030
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Sletner
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2021

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 950 200 030
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 306 147	12 182 823
Sum inntekter		12 306 147	12 182 823
Kostnader			
Lønnskostnad		942 321	966 846
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		256 475	118 637
Annen driftskostnad		8 666 319	7 045 322
Sum kostnader		9 865 114	8 130 804
Driftsresultat		2 441 033	4 052 019
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		124 151	121 668
Sum finansinntekter		124 151	121 668
Annen finanskostnad		372 852	483 104
Sum finanskostnader		372 852	483 104
Netto finans		-248 701	-361 436
Ordinært resultat før skattekostnad		2 192 331	3 690 583
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 192 331	3 690 583
Årsresultat		2 192 331	3 690 583
Totalresultat		2 192 331	3 690 583
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 192 331	3 690 583
Sum overføringer og disponeringer		2 192 331	3 690 583



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	28 100	28 100
Sum innskutt egenkapital	28 100	28 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	17 171 540	14 979 209
Sum opptjent egenkapital	17 171 540	14 979 209
Sum egenkapital	17 199 640	15 007 309
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	16 755 819	20 391 870
Øvrig langsiktig gjeld	873 900	873 900
Sum annen langsiktig gjeld	17 629 719	21 265 770
Sum langsiktig gjeld	17 629 719	21 265 770
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	651 958	676 580
Leverandørgjeld	163 622	1 505 476
Skyldige offentlige avgifter	47 619	45 874
Annen kortsiktig gjeld	114 268	62 968
Sum kortsiktig gjeld	977 467	2 290 898
Sum gjeld	18 607 186	23 556 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	35 806 826	38 563 977



Organisasjonsnr: 950 200 030
BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Etterstad Nord Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 4. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Etterstad Nord Borettslag. Avstemningen åpner 31. mai kl. 08:00 og lukker 4. juni kl. 15:30. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/31>

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. Vedtektsendring punkt 4-2 Overlating av bruk
6. Utrede bruk av tørkeveranda til sykkel/barnevognparkering
7. Tilrettelegging av vaskeplass for sykler på samme område
8. Utrede muligheter og kostnader for utbygging av leiligheter i første etasje over vaskeriene
9. Utrede mulighet for å kjøpe lagre for fireromsleiligheter i 1 etasje
10. Utrede mulighet for å gjøre om boder til boareal til tilstøtende endeleiligheter
11. Endring av utleieformålet i kjellerlokalet i 19 c
12. Nytt punkt 2 i husordensreglene - banking og boring, brannsikring
13. Endringer i punkt 2 i husordensreglene - musikkøvelser
14. Valg av styre
15. Valg av delegert med vara til OBOS Generalforsamling
16. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstad Nord Borettslag

Terje Braathen

Sverre A Borgersrud Stokstad

Vidar Berget

Hanne Bettum

Beate Villa



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



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.

Forslag til vedtak

Øyvind Michelsen og Gro-Ellen Linnås er valgt.



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 resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Braathen	Etterstadsletta 11 C
Nestleder	Sverre A Borgersrud Stokstad	Etterstadsletta 17 B
Styremedlem	Vidar Berget	Etterstadsletta 41 C
Styremedlem	Hanne Bettum	Etterstadsletta 35 B
Styremedlem	Beate Villa	Etterstadsletta 11 C
Varamedlem	Sissel Berberg	Etterstadsletta 35 C
Varamedlem	Vebi Fejzulai	Etterstadsletta 7 B
Varamedlem	Helen Mittet	Etterstadsletta 37 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Terje Braathen Etterstadsletta 11 C

Varadelegert

Jo Ryste Etterstadsletta 9 B

Valgkomiteen

Øyvind Michelsen Etterstadsletta 35 B
Jo Ryste Etterstadsletta 9 B
Kari Louise Helle Waraas Etterstadsletta 25 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 Nord Borettslag

Borettslaget består av 281 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Etterstad Nord Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950200030, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 7-41

Gårds- og bruksnummer :

237 8

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten, på 44 871 m² er festet.

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.



Etterstad Nord Borettslag

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

Etterstad Nord Borettslag har 1 ansatt. Det er ikke meldt om skader eller ulykker i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 12 306 147. Dette er kr 225 853 lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av salg av loft og tilskudd fra OBOS.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 9 865 114.

Dette er kr 1 487 914 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fornyelse av sikringsskap.

Resultat

Årets resultat på kr 2 192 331 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 757 245 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 2 000 000 til løpende 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 estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 122 317. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Nord Borettslag.

Lån

Etterstad Nord Borettslag har følgende lån:

1 lån i Husbanken med flytende rente på 0,8 % pr. 01.04.21.

1 lån i Eika Boligkreditt AS med flytende rente på 1,85 % pr. 01.04.21.

1 lån i OBOS Banken med flytende rente på 1,85 % pr. 01.04.21

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 for 2021 øker med kr 6441.

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.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Nord

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Etterstad Nord



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 27. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 970 569	1 822 540	1 970 569	757 245
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 192 331	3 690 583	3 716 800	3 463 800
Tilbakeføring av avskrivning	14 256 475	118 637	106 000	163 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14 -392 320	-317 500	0	0
Økning langsiktig fordring	16 0	-1 745 639	0	0
Reduksjon langsiktig fordring	16 366 240	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 0	2 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -3 636 051	-3 598 051	-3 596 000	-3 726 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-1 213 325	148 030	226 800	-99 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	757 245	1 970 569	2 197 369	658 045
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 734 712	4 261 467		
Kortsiktig gjeld	-977 467	-2 290 898		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	757 245	1 970 569		



BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD
ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 736 373	11 739 492	12 157 000	12 158 000
Andre inntekter	3	569 774	443 331	375 000	375 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 306 147	12 182 823	12 532 000	12 533 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-712 321	-736 846	-700 000	-750 000
Styrehonorar	5	-230 000	-230 000	-230 000	-230 000
Avskrivninger	14	-256 475	-118 637	-106 000	-163 000
Revisjonshonorar	6	-11 075	-11 525	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-257 685	-251 155	-258 000	-264 000
Konsulenthonorar	7	-27 300	-34 624	-500 000	-100 000
Kontingenter		-56 200	-56 200	-56 200	-56 200
Drift og vedlikehold	8	-3 171 831	-1 702 376	-1 350 000	-2 000 000
Forsikringer		-948 743	-867 104	-919 000	-992 000
Festeavgift		-293 478	-293 478	-294 000	-294 000
Kommunale avgifter	9	-2 114 377	-1 955 954	-2 115 000	-2 133 000
Energi/fyring		-285 303	-429 314	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-641 603	-586 788	-637 000	-666 000
Andre driftskostnader	10	-858 724	-856 804	-850 000	-850 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 865 114	-8 130 804	-8 377 200	-8 861 200
DRIFTSRESULTAT		2 441 033	4 052 019	4 154 800	3 671 800
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	124 151	121 668	10 000	20 000
Finanskostnader	12	-372 852	-483 104	-448 000	-228 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 701	-361 436	-438 000	-208 000
ÅRSRESULTAT		2 192 331	3 690 583	3 716 800	3 463 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 192 331	3 690 583		



Etterstad Nord Borettslag

BORETTSLAGET ETTERSTAD NORD ORG.NR. 950 200 030, KUNDENR. 31

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	31 978 061	31 978 061
Andre varige driftsmidler	14	700 875	565 030
Aksjer og andeler	15	13 780	13 780
Langsiktige fordringer	16	1 379 399	1 745 639
SUM ANLEGGSMIDLER		34 072 115	34 302 509
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		103 639	968 538
Andre kortsiktige fordringer		0	34 891
Driftskonto OBOS-banken		1 376 151	2 308 864
Driftskonto OBOS-banken II		15 018	15 011
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 305	21 776
Sparekonto OBOS-banken		216 598	912 387
SUM OMLØPSMIDLER		1 734 712	4 261 467
SUM EIENDELER		35 806 826	38 563 977
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 280 * 100		28 100	28 100
Opptjent egenkapital		17 171 540	14 979 209
SUM EGENKAPITAL		17 199 640	15 007 309
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	16 755 819	20 391 870
Borettsinnskudd	18	873 900	873 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		17 629 719	21 265 770
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		163 622	1 505 476
Skyldige offentlige avgifter	19	47 619	45 874
Påløpte renter		16 428	46 803
Påløpte avdrag		635 530	629 777
Annen kortsiktig gjeld	20	114 268	62 968
SUM KORTSIKTIG GJELD		977 467	2 290 898
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		35 806 826	38 563 977



Etterstad Nord Borettslag

Pantstillelse	21	54 909 258	54 909 258
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2021
Styret i Borettslaget Etterstad Nord

Terje Braathen /s/

Vidar Berget /s/

Hanne Bettum /s/

Beate Villa /s/

Sverre A Borgersrud Stokstad /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 917 456
Forretningslokale	642 373
Vinduer	366 240
Leie	139 728
Strøm elbil	65 600
Leietillegg påbygg	34 632
Andel av innkrevde felleskostnader (vinduer) som overføres langsiktig fordring	-366 240
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	11 799 789

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-36 180
Garasjeleie	-6 960
Forretningslokale	-20 276
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	11 736 373



NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	51 794
Refusjon Forsikring (skadesak)	8 100
Strøm el-bil	14 202
Salg av loft	310 000
Nettinnbetalinger	2 675
Nøkler	2 401
OBOS, tilskudd	165 000
Strøm kjeller	13 802
Utleie	1 800
SUM ANDRE INNTEKTER	569 774

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-481 359
Ordinær lønn, vikarer	-5 040
Overtid	-27 118
Påløpte feriepenger	-61 622
Arbeidsgiveravgift	-116 653
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 401
Pensjonskostnader innskudd	-10 556
AFP-pensjon	-11 462
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-569
Yrkesskadeforsikring	-2 342
SUM PERSONALKOSTNADER	-712 321

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 230 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 075.



Etterstad Nord Borettslag

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 469
OBOS Prosjekt AS	-7 318
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 888
Andre konsulenthonorarer	-9 625
SUM KONSULENTHONORAR	-27 300

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-330 138
Drift/vedlikehold VVS	-121 714
Drift/vedlikehold elektro	-1 993 207
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-296 299
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-384
Drift/vedlikehold brannsikring	-260 014
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-110 074
Egenandel forsikring	-60 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 171 831

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 280 798
Renovasjonsavgift	-833 579
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 114 377



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-276 150
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 795
Verktøy og redskaper	-9 201
Driftsmateriell	-26 762
Lyspærer og sikringer	-3 292
Renhold ved firmaer	-356 198
Andre fremmede tjenester	-3 093
Kontor- og datarekvisita	-4 360
Trykksaker	-3 122
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-12 815
Telefon, annet	-5 313
Porto	-4 665
Drivstoff biler, maskiner osv.	-14 580
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-110 378
Bank- og kortgebyr	-3 001
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-858 724

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 036
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 211
Kundeutbytte fra Gjensidige	118 904
SUM FINANSINTEKTER	124 151

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-195 414
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-143 305
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 047
Andre rentekostnader	-86
SUM FINANSKOSTNADER	-372 852

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1949	13 877 588
Oppskrevet 1972	3 212 973
Kostpris/Bokf.verdi 2006	14 887 500
SUM BYGNINGER	31 978 061

Gnr.237/bnr.8

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 102.

Tomten er festet av OBOS fra 01.04.1949.

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



Etterstad Nord Borettslag

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Arbeidsmaskiner		
Tilgang 2014	161 502	
Avskrevet tidligere	-126 895	
Avskrevet i år	-23 072	11 536
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2015	22 500	
Avskrevet tidligere	-21 000	
Avskrevet i år	-1 499	1
Søppelskuffe		
Tilgang 2016	17 500	
Avskrevet tidligere	-12 250	
Avskrevet i år	-3 500	1 750
Traktor		
Kostpris	1 351 444	
Avskrevet tidligere	-1 351 443	1
Vaskemaskin		
Tilgang 2015	40 900	
Avskrevet tidligere	-40 899	
Avskrevet i år	-1	0
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	392 320	
Avskrevet i år	-78 464	313 856
Innskudd garasje		
Tilgang 1991	14 270	
Tilgang 1999	14 000	28 270
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2019	317 500	
Avskrevet tidligere	-35 278	
Avskrevet i år	-105 833	176 389
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	308 741	
Avskrevet tidligere	-95 563	
Avskrevet i år	-44 106	169 072
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		700 875
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-256 475



NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

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

Antall aksjer: 282. Pålydende: kr 40. Balanseført verdi: kr 11 280.

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel TV AS eier borettslaget nå 2 820 aksjer.

Selskapet eier aksjer i Etterstadgarasjene AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført etter opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 25. Pålydende: kr 100. Balanseført verdi: kr 2 500

NOTE: 16

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Saldo pr 01.01.2020	1 745 639
Andel av innkrevde felleskostnader (2020) som overføres langsiktig fordring	-366 240
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	1 379 399

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2015	-12 000 000
Nedbetalt tidligere	2 857 603
Nedbetalt i år	747 835
	-8 394 562

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2003	-36 000 000
Nedbetalt tidligere	26 435 432
Nedbetalt i år	2 497 932
	-7 066 636

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-2 000 000
Nedbetalt tidligere	315 095
Nedbetalt i år	390 284
	-1 294 621

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-16 755 819**



Etterstad Nord Borettslag

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1949	-871 000
Endring 2006	-2 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-873 900

NOTE: 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-23 305
Skyldig arbeidsgiveravgift	-24 314
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-47 619

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-61 622
Påløpte kostnader	-38 212
Gebyrer	-94
Avsatt refusjon sikringssskap	-14 339
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-114 268

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	873 900
Pantelån	16 755 819
Påløpte avdrag	635 530
TOTALT	18 265 249

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

Bygninger	31 978 061
TOTALT	31 978 061



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Som en del av HMS-arbeidet har vi hatt en brannteknisk vurdering fra Ullersrød AS. Skriv vedrørende dette til alle beboere vedlegges innkallingen, og vi ber alle om å lese dette grundig.

Både Ullersrød og OBOS prosjekt har vært meget tydelige på at trappeoppgangene ikke kan brukes til lagring, heller ikke av barnevogner. Styret beklager de problemer dette medfører for barnefamilier, men ser oss derfor nødt til å **gå inn for endring av husordensreglene** (en endring som allerede er foreslått av en andelseier).

Vi har også hatt en gjennomgang av elektriske anlegg i fellesrom, og alle feil er utbedret.

Videre har styret bestilt en gjennomgang av alle sikringskap slik at disse holder ny standard, noe som reduserer brannfare i leilighetene.

Med støtte fra OBOS gir tilbake (en støtteordning for miljøtiltak i borettslag) har vi kjøpt inn 5 stk Lambeth Bike Hangar, for å gi våre beboere mulighet for tryggere sykkelparkering.

Radonundersøkelsene som ble omtalt i fjor viste at ingen leiligheter har stråling nær grenseverdiene.

I forbindelse med utarbeidelse av vedlikeholdsplan ved OBOS prosjekt ble det oppdaget et problem med 4 etasjers blokker ytterst mot Etterstadsletta. Der er det benyttet betong i takkonstruksjonen, og denne hadde begynt å smuldre opp og falle ned. Dette er utbedret.

Vedlikeholdsplanen ble forøvrig levert svært sent, pga. problemer med hjemmekontor og fravær i OBOS prosjekt. Styret jobber fremdeles med å prioritere forskjellige tiltak, og planen kommer nok til å prege de neste årene.

Vi har gjort avtale med Posten og Postnord om pakkebokser mellom Etterstadsletta 39 og Etterstadsletta 41. Dermed kan vi hente (og etterhvert sende) pakker uten å måtte reise langt avsted.

Styret har gått over fra hjemmeside på Etterstad Nord til å bruke Vibbo. Vi oppfordrer alle som har internettilgang til å logge seg på og godkjenne digital kommunikasjon. Vi kan da smidigere og raskere kommunisere med beboere. Siden vi også må gi all informasjon til de som ikke er på nett - eller som ikke godkjenner digital kommunikasjon - må vi fredeles dele ut rundskriv på papir. Dette er ikke noe problem i seg selv, men foreløpig gjelder dette så mange at vaktmesteren bruker like lang tid på å finne ut hvilke postkasser som skal ha rundskriv som han brukte på å legge et i hver. Dermed må vi samle opp informasjon slik at det ikke blir for mange rundskriv.

Styret

Styret har styrerom i Etterstadsletta 11 C.

- Postadressen til borettslaget er: Etterstadsletta 19, 0660 Oslo
- Styret har også @-post: post@etterstadnord.no
- Se også borettslagets hjemmeside på: www.vibbo.no/etterstadnord



Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Pål Isaksen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i borettslaget i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 7 og er åpent hverdager mellom kl. 11.00 og kl. 11.30. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 970 87 697. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Trappevask Service AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har inngått avtale med P-service.

Nøkler/skilt

Nøkler kan kjøpes hos vaktmester. Kontakt også vaktmester for skilt til ringeklokke og postkasseskilt.

Vaskeri

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget. Nye andelseiere som mangler betalingskort, kan kjøpe det hos Roderik Jako, tlf. 22 80 62 00.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82337493. 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 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 slokkeutstyr 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 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.

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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Nord 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

1987	Rehabilitering av fasadene/inngangsdørene.
1991	Skiftet det elektriske anlegget.
1994-2000	Alle tak rehabilitert.
2001	Skiftet ut callinganlegget.
2001-2003	Skiftet alle rørgjennomføringer. Rehabiliterert badene.
2003	Maling av vinduer og takutspring.
2004-2005	Nye større balkonger med markiser og utelys.
2007	Nye postkasser.
2008	Nye dører i tavlerom.
2009	Nye dører kjeller og loft.
2011	Nytt søppelanlegg.
2011-2012	Nye parkeringsplasser.
2016	Nye lamper i oppgang med ledlys.
2017	Nytt låsesystem.
2018-2019	Nye vinduer i fellesarealer.
2020	Fornyelse av sikringssskap. Installasjon av OBOS-nøkkel i alle oppganger.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230 000.



Sak 5

Vedtaksendring punkt 4-2 Overlating av bruk

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag:

Vedtektens 4-2 (overlating av bruk) sier:

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

Dette endres til:

"(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.»

Begrunnelse:

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til vedtak

Vedtektens 4-2 (overlating av bruk) sier:

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

Dette endres til:

"(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.»

Sak 6

Utrede bruk av tørkeveranda til sykkel/barnevognparkering

Forslag fremmet av: Daniel Tafjord, leil. 478, E.sl. 39

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag:

Styret får fullmakt til å utrede innsetting av dør inn til tørkeverandaene slik de kan brukes til sykkel/barnevogn parkering. Det forutsettes at det lar seg gjøre å bygge dør direkte fra veien og inn i rommene.

Bakgrunn:

Om det viser seg til at det bare er et fåtall som bruker det nåværende tilbudet så synes jeg at vi bør vurdere å anvende arealet på en måte som tjener majoriteten av beboerne i borettslaget på en bedre måte.

Mange har dyrbare sykler som de ikke tør å parkere ute. De ender da opp med å bli plassert i boder og/eller under trapper.

Mange er også småbarnsfamilier og ferske forelder som ofte eier barnevogner. Disse ender som regel opp i bunnen av trappeoppgangen hvor de utgjør en brannfare, eller i barnevogn containere langs veien.

Hvis vi fikk en sykkel/barnevogns parkering som var avlåst og sikker hadde det kunnet bidra til å holde det ryddig og trygt i resten av borettslaget.

På sikt kan kanskje også dette rommet tilrettelegges for lading av el sykler.

Utviklingen i Oslo med omlegging av trafikken til kollektivt og sykler kommer ganske sikkert til å føre til at det blir flere sykler og dyrere sykler. Jeg tror at dette er noe det kommer til å bli etterspørsel etter, og at det er et framtidsrettet tiltak som øker verdien av borettslaget.

Styrets innstilling

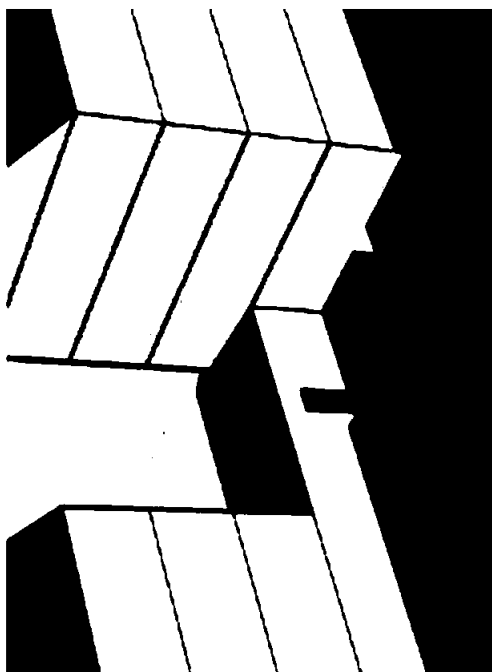
Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å utrede innsetting av dør inn til tørkeverandaene slik de kan brukes til sykkel/barnevogn parkering. Det forutsettes at det lar seg gjøre å bygge dør direkte fra veien og inn i rommene.

Vedlegg

1. forslag6 (002).pdf





Sak 7

Tilrettelegging av vaskeplass for sykler på samme område

Forslag fremmet av: Joakim Moen, Etterstadsletta 39 b

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Dersom forslaget fra Daniel Tafjord om bruk av tørkeveranda til sykkel/barnevognparkering blir vedtatt skal det også stemmes over følgende:

Det legges til rette for en vaskeplass for syklene på samme område som beskrevet i sak 6.

Begrunnelse:

Det finnes sluk rett under i vaskerommet, så mye ligger til rette for å få til den infrastrukturen også.

Saksopplysning: Dersom sak 6 ikke vedtas vil ikke sak 7 (denne sak) være gjeldende.

Styrets innstilling

Forslaget anbefales ikke.

Forslag til vedtak

Det legges til rette for en vaskeplass for syklene på samme område som beskrevet i sak 6.



Sak 8

Utrede muligheter og kostnader for utbygging av leiligheter i første etasje over vaskeriene

Forslag fremmet av: Lena Engelsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag:

Styret utreder muligheter og kostnader for å bygge ut de tilstøtende leiligheter i første etasje over vaskeriene

Begrunnelse:

Tørkeklassen benyttes i dag svært lite, og utgjør et areal på ca. 75 kvadratmeter. Hvis beboere i fire roms leilighetene nærmest vaskeriene i 1. etasje fikk bygge ut på dette arealet, ville borettslaget få 10 fem roms leiligheter (eller evt 10 seks roms leiligheter avhengig av hva man har behov for og hvordan arealet utnyttes)

Boligmarkedet i Oslo og omegn har en stigende prisøkning og mange har ikke økonomi til å kjøpe en større bolig, spesielt etter at C 19 kom. Å få flere kvadratmeter til å f.eks bygge et nytt bad, soverom, større kjøkken, generasjonsbolig eller få mer plass slik at familier kan bli boende vil være av stor verdi for både andelseiere og borettslag. Det vil også generere inntekter for borettslaget samt være med på å sørge for mangfold.

Forslaget som det stemmes for er kun for utredning av kostnader. Etter en kostnadsoversikt er levert må saken på nytt behandles i styret.

Styrets innstilling

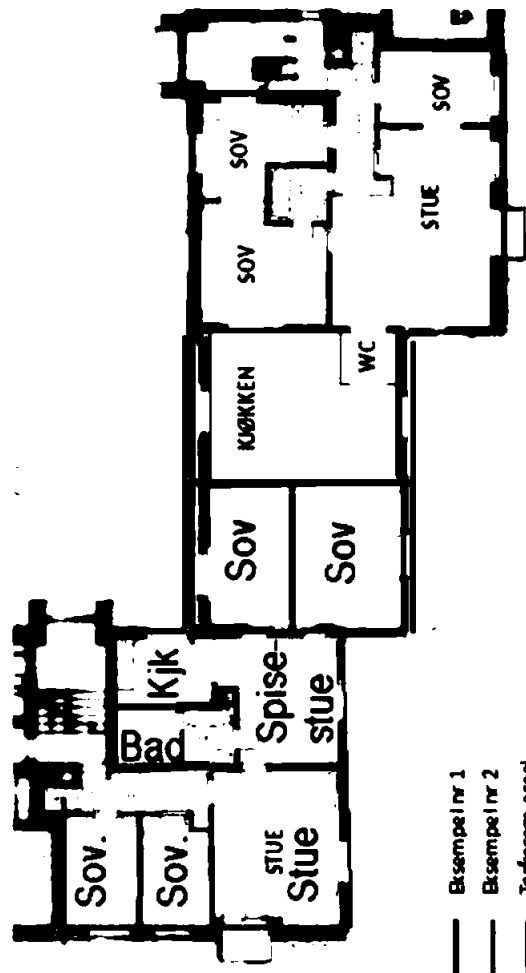
Styret har allerede anbefalt et forslag om annen bruk av tørkeklassen.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheter og kostnader for å bygge ut de tilstøtende leiligheter i første etasje over vaskeriene

Vedlegg

1. forslag8 (002).pdf





Sak 9

Utrede mulighet for å kjøpe lagre for fireromsleiligheter i 1 etasje

Forslag fremmet av: Anna Carlstrøm og Michael Hansen, Etterstadsletta 35a, leil. 167

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag:

Vi foreslår at det gjennomføres en undersøkelse der man ser på muligheten for å kjøpe lagre for de fireromsleilighetene (1 etasje) som ligger over dette rom, i hvert enkelt hus.

Begrunnelse:

Vi er en familie på fem som bor i en fireromsleilighet i første etasje. Vi ønsker å bli boende her på Etterstadsletta og fremmer derfor med dette et forslag om å åpne opp for muligheten for å kjøpe lager (nåværende utleierom) som er under disse leilighetene, slik at det blir mulig å bygge en underetasje til disse leilighetene.

Vi ser at flere har valgt å bygge ut loftet, og mener det viser at det er et reelt behov for utvidelsesmuligheter her i borettslaget. Vi er kjent med at Etterstad Sør har vedtatt et tilsvarende forslag om kjellerutbygging, og vi tenker det betyr at en slik utbyggingsmulighet er noe flere ønsker, og som det bør være mulig for å kunne få til. Vi kan hente erfaring og lære fra prosessen til Etterstad sør.

Vi har forståelse for at det muligens er både dyrere og mer komplisert å bygge ut kjeller enn å bygge ut loft. Så lenge ansvaret for å gjøre dette forskriftsmessig korrekt legges på den enkelte som bygger ut, mener vi imidlertid det ikke bør være til hinder for å si ja til forslaget. Kostnadene vil også selvsagt ligge på den som eventuelt skal bygge ut, og resten av borettslaget vil ikke belastes økonomisk for det.

Vi vet at to tidligere slike forslag (2015 og 2018) har blitt anbefalt nedstemt av styret, på grunn av at dette skulle bli for dyrt for den enkelte som vil bygge ut. «For dyrt» er et subjektivt begrep og vi mener vurderingen om dette blir for dyrt eller ikke er noe hver enkelt som ønsker dette, kan ta stilling til selv.

Slik vi ser det vil det være flere fordeler ved dette for hele borettslaget:

Flere store leiligheter vil gjøre borettslaget til et attraktivt borettslag gjennom et helt livsløp og vil dermed bidra til et mer stabilt bomiljø.

Det vil bli mindre gjennomtrekk av nye beboere og dermed økt mulighet for et stabilt og engasjert borettslag over tid.

Vi er klar over at loftsutbyggingen genererer store leiligheter men mener at det er behov for enda flere store leiligheter i borettslaget.

Borettslaget får en sterkere økonomi ved å selge ut disse arealene.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Begrunnelse:



Styret ser selvfølgelig de store fordelene en slik utbygging ville ha. Men når styret tidligere ikke har anbefalt forslag om utbygging i kjeller, skyldes dette at vi i 2011 bestilte en utredning av loft og kjeller.

OBOS prosjekt skrev da:

"3. UTBYGGING AV KJELLERE En utvidelse av leiligheter i 1. etasje med nytt areal i kjeller viser seg problematisk. Kjellerhøyden er målt netto fra gulv til tak 222 cm - 225 cm. Ideelt burde det ha vært 240 cm netto høyde, som innebærer at gulvene må hugges opp og senkes ca 60 cm for å få høyde nok til isolasjon, ny puk og støp. Videre må drenasjen senkes rundt hele bygget, hvis det er mulig uten å komme under fundamentene. I tillegg er det målt fra 192-200 cm oppunder bærebjelken som går på tvers av bygningen. Lysforhold må ivaretas og muligens må terrenget senkes utenfor. Brannrømning må ivaretas med via nytt vindu i yttervegg.

Vi anbefaler ikke å gå videre med en utredning av kjellerleiligheter. Ved en fremtidig drenering av blokkene bør det undersøkes om det er mulig å få senket drenasjen."

Det er selvfølgelig riktig at alle problemer kan løses hvis man er villig til å betale for det. Styret vil imidlertid minne om at de totale kostnader til utredning i 2011 og 2012, inkludert veileder for utbygging av loft, ble på ca. 360000,- kroner. Dette er for lenge betalt tilbake gjennom salg av loftsarealer.

For å sikre at utbygging ikke går ut over borettslaget eller naboer må man regne med en minst like omfattende utredning før utbygging av kjellere kan starte. I forhold til kjellere anser vi at det er stor risiko for at borettslaget sitter igjen med utgiftene når det viser seg å bli for dyrt å bygge ut. Styret bestiller gjerne en utredning dersom noen er villig til å garantere betaling for en utredning, og vil frafalle kravet ved salg av kjellerlokaler.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at det gjennomføres en undersøkelse der man ser på muligheten for å kjøpe lagre for de fireromsleilighetene (1 etasje) som ligger over dette rom, i hvert enkelt hus.



Sak 10

Utrede mulighet for å gjøre om boder til boareal til tilstøtende endeleiligheter

Forslag fremmet av: Anna Carlstrøm og Michael Hansen, Etterstadsletta 35 a, leil. 167

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag 2 til utbygging 1. etg.

Vi foreslår at det gjøres en vurdering om byggene/bodene som ligger inntil noen av endeleilighetene kan gjøres om til boareal for leilighetene som ligger inntil. Dette begrunnes med samme resonnement som vårt forslag om å bygge ut kjeller.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Begrunnelse:

Dette gjelder fem garasjer. To av dem brukes av vaktmester, og en inneholder også Hafslunds nettstasjon i borettslaget. Dette er ganske enkle byggverk, og det ville antagelig være enklere å rive dem og bygge nytt hvis det først skal være mer boareal i de aktuelle leilighetene.

Forslag til vedtak

Vi foreslår at det gjøres en vurdering om byggene/bodene som ligger inntil noen av endeleilighetene kan gjøres om til boareal for leilighetene som ligger inntil. Dette begrunnes med samme resonnement som vårt forslag om å bygge ut kjeller.



Sak 11

Endring av utleieformålet i kjellerlokalet i 19 c

Forslag fremmet av: Victoria Marie Stewart, Etterstadsletta 19 c, leilighet 131

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til endring av utleieformålet i kjellerlokalet 19c

Lokalet i underetagen 19c endres til et alternativt formål som ikke er til sjenanse for nærmeste naboer

Begrunnelse

Saken gjelder: Forstyrrelse av husfreden. Uro og støy rundt utleiearrangementene i kjellerlokalet i 19c.

Jeg henvender meg til generalforsamling, da jeg og mine naboers gjentatte forsøk om å ta dette direkte med styret de siste tre årene ikke har ført igjennom til noe tilfredstillende løsning for oss. Vi ser oss derfor nødt til å henvende oss bredt ut til alle beboerne på Etterstad i håp om at dere kan forstå vår sak, og at vi kan gjøre nødvendig endringer.

Jeg og mine naboer er i utgangspunktet veldig positive til at det er et selskapslokale som er til utleie for alle i borettslaget her på Etterstad. Men dessverre er slik at når lokalet er lokalisert rett under oss og i samme oppgang, så skaper det såpass mye støy for oss som bor her at vi har vært nødt til å si sende inn klage til styret gjentatte ganger. I 2018 var det utleiearrangement hver 3 helg, i første omgang var det verken nabovarsling om arrangementene, utleie kunne være frem til alle dager og vi hadde ingen vi kunne henvende oss til dersom bråket ble for høyt.

I mai 2018 skrev alle naboer i 19c et felles brev til styret (se vedlegg) og kom med fire rimelige kriterier som et forsøk på å imøtekomme opprettholdelse av selskapslokalet. Vi var også tydelige på at dersom tiltak for å redusere støy ikke viser seg å være effektiv, anså vi utleieaktivitet for ikke å være henhold til de alminnelige husordensregler og bryter med Etterstad Nords egne vedtekter om mindretallsvernet (Vedtekter 10 3). Disse kriteriene har ikke blitt møtt i sin fullhet, og vi opplever situasjon som uholdbar. Vi anser også at utleielokale bryter med lov om borettslag om misbruk av posisjon i laget (kap.IV §8 15 p t 1 og 2). Vi som beboere har aldri blitt informert av Styret vedrørende hyppigheten på utleie i vår oppgang. Utleie startet 3 måneder etter at vi først flyttet inn, og styret henvendte seg aldri til oss direkte om at utleie til selskaper skulle gjenopptas.

Bråk og uro:

1) Støy og bråk i oppgangen. Dette gjelder selv når de som leier klarer å lukke døren til lokalet under, da det er kontinuerlig trafikk inn og ut av lokalet. Dette skjer blant annet når personer skal ut og røyke, skal ut og ta telefon, når personer ankommer og drar. Det er ofte barnearrangementer i kjellerlokalet. Det er naturlig at det lekes og løpes mye inn og ut når barn skal ha bursdag. Om sommeren spesielt, er det naturlig at barna skal inn og ut og leke på lekeplassen. Dette forårsaker mye bråk i oppgangen.



2) Det ringes på hos oss når personer skal inn, noe som forekommer gjennom hele utleieperioden.

3) I tillegg til i oppgangen, er det meget lytt fra underetasjen og inn i vår leilighet. Det er rett og slett veldig lytt i hele leiligheten.

Forslag til andre utleieløsninger i kjelleren 19c:

Vi har tidligere foreslått at det kan inngås avtale med Etterstadskole for eksempel. a) Vi forslår at lokale kan benyttes, i likhet med de andre kjellerne, til utleie til firmaer på dagtid man fredag. På den måten opprettholdes inntekten, samtidig som formålet ikke forstyrrer husfreden.

b) Lokale kunne også endres til sårt ettertrengt oppbevaringsrom for barnevogner, sykler, hageutstyr, div som samler seg under trappen.

Dette har blitt en lei sak for oss. Vi er veldig glade for at det tenkes på beboerne i området, og at vårt borettslag har et lokale å leie til fester, barnebursdager osv. Men dessverre for vår del skaper selskapslokalet såpass mye husbråk og uro, at vi håper eneralforsamlingen tar vår til etterretning og stemmer i vafør av å endre funksjon fra selskapslokale til noe annet som også kan komme borettslaget til gode.

Styrets innstilling

Forslaget avvises.

Begrunnelse:

Lokalet er ikke nyetablert, men har vært i bruk i minst 40 år, selv om det hadde vært en pause i utleien på grunn av problemer med det elektriske anlegget da forslagsstiller flyttet inn. Etter møte med beboere i oppgangen ble tiltak iverksatt i henhold til beboerens ønsker. Regler for utleie er blitt innskjerpet overfor alle leietakere.- Lydisolering er installert i lokalet. All utleie har blitt varslet på forhånd med oppslag i oppgangen bortsett fra én gang, da det var en misforståelse om dato. En kontaktperson fra styret har vært tilgjengelig ved alle tilstelninger, uten at det har blitt ringt en eneste gang. Det er ikke snakk om utagerende festing, lokalet har stort sett vært leid ut til barneselskaper på dagtid.

Forslag til vedtak

Lokalet i underetasjen 19c endres til et alternativt formål som ikke er til sjenanse for nærmeste naboer

Vedlegg

1. Vedlegg 1.pdf



Vedlegg 1: Brev til styret
Til styret
Etterstadsletta 19C
0660 Oslo

Beboere
Etterstadsletta 19 C
0660 Oslo 19.02.18

Klage i forbindelse med utleie av fellesareal i oppgang 19C

Viser til brev fra styret datert 14.01.2018. Vi opprettholder våre klager på støy, forsøpling og matlukt fra utleielokale, og anser tiltakene som skissert i brevet fra styret som ikke tilstrekkelige. Etter vår vurdering medfører gjentatte støy en forringelse av leilighetens verdi og vår trivsel. Vi har i felleskap kommet frem til fire tiltak. De første tre anser vi som strakstiltak, som bør iverksettes umiddelbart. Punkt fire, ber vi være gjennomført innen utgangen av juni.

- 1) Nabovarsel ved festligheter. I henhold til regel om nabovarsel, må det forekomme en ukes nabovarsel i forkant av utleie.
- 2) Styret oppnevner et styremedlem som kontaktperson ved hvert utleietilfelle og formidler dette til beboere i oppgangen. Denne personen må være tilgjengelig ved i hele utleieperioden, og sørge for at utleiereglementet blir fulgt og griper inn umiddelbart ved eventuelle klager.
- 3) Utleie begrenses til kun beboere Etterstad Nord, i håp om at våre naboer i større grad vil vise hensyn til de utfordringene vi har.
- 4) Dersom utleie virksomheten skal fortsette må det være en forutsetning at det gjennomføres en lydisolering i henhold til Byggetekniske forskrift, både av utleielokale og alle dører i oppgangen, slik at aktiviteten ikke lenger er til vesentlig bry for beboere i oppgangen.

Dersom tiltak for å redusere støy ikke viser seg å være effektiv, anser vi utleieaktivitet for ikke å være henhold til de alminnelige husordensregler og bryter med Etterstad Nords egne vedtekter om mindretallsvernet (Vedtekter 10-3). Vi anser at det også bryter med lov om borettslag om misbruk av posisjon i laget (kap.IV §8-15 p t 1 og 2). Vi som beboere har aldri blitt informert av Styret vedrørende hyppigheten på utleie i vår oppgang. Dette har blitt en lei sak for oss, men vi har et ønske om å kunne løse dette internt i borettslaget uten å involvere eksterne. Vi ber Styret om å behandle vår klage og gi en skriftlig tilbakemelding.

Med vennlig hilsen beboerne i Etterstadsletta 19 C



Sak 12

Nytt punkt 2 i husordensreglene - banking og boring, brannsikring

Forslag fremmet av: Daniel Tafjord, leil. 478, E.sl. 39 a

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås følgende forslag til nytt punkt 2 i husordensreglene. Nytt innhold er markert:

2) Alminnelige husordensregler

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

NYTT: Banking og boring, samt musikkøvelser, er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.

Musikkøvelser som slagverk, el gitar, horn instrumenter o.l. tillates bare etter godkjennelse fra styret og med samtykke av naboer over, under og ved sidene.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

NYTT: Av hensyn til brannsikring er det ikke tillatt med hensetting av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Gammel tekst:

Hensetting av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt. Barnevogn, rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom

Saksopplysning: Basert på styrets innstilling deles forslaget opp i 2; der man først stemmer over punkt om banking og boring og deretter musikkøvelser.

Styrets innstilling

Etter å ha mottatt en brannteknisk vurdering finner styret det nødvendig å anbefale punktet: "Av hensyn til brannsikring er det ikke tillatt med

hensetting av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom.

Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn- og utpassering."

Når det gjelder punkt om musikkundervisning, etc. foreslår styret at dette avvises.

Begrunnelse:



Husordensreglene inneholder også bestemmelsen: "Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert". Å liste opp typer aktiviteter som kan sjenere andre er ikke nødvendig, og kan fort skape inntrykk av at alt som er uteglemt på listen er lov.

Forslag til vedtak

Det foreslås nytt punkt 2 til husordensreglene:

2) Almennelige husordensregler

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

Banking og boring, er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

Av hensyn til brannsikring er det ikke tillatt med hensetting av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.



Sak 13

Endringer i punkt 2 i husordensreglene - musikkøvelser

Forslag fremmet av: Daniel Tafjord, leil. 478, E.sl. 39 a

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås endringer i punkt 2 i husordensreglene. Nytt innhold er markert:

2) Alminnelige husordensregler

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt.

NYTT: Banking og boring, samt musikkøvelser, er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.

Musikkøvelser som slagverk, el gitar, horn instrumenter o.l. tillates bare etter godkjennelse fra styret og med samtykke av naboer over, under og ved sidene.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

NYTT: Av hensyn til brannsikring er det ikke tillatt med hensetting av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Gammel tekst:

Hensetting av sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom er ikke tillatt. Barnevogn, rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.

Kjøkkenvifter kan ikke kobles til ventil på kjøkken, da dette fører til matlukt hos naboer. Navneskilt på postkasse skal være enhetlige og inneholde bolignummer og leilighetsnummer. Skilt til postkasse og ringetablå kan bestilles fra vaktmester uten ekstra kostnad for beboer. Alle dører i fellesrom skal holdes låst. Det er forbudt å røyke på fellesrom

Saksopplysning: Basert på styrets innstilling deles forslaget opp i 2; der man først stemmer over punkt om banking og boring og deretter musikkøvelser.

Styrets innstilling

Etter å ha mottatt en brannteknisk vurdering finner styret det nødvendig å anbefale punktet: "Av hensyn til brannsikring er det ikke tillatt med hensetting av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullatorer e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn- og utpassering." Når det gjelder punkt om musikkundervisning etc. foreslår styret at dette avvises.

Begrunnelse:

Husordensreglene inneholder også bestemmelsen: "Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert". Å liste opp typer aktiviteter som kan sjeneres andre er ikke nødvendig, og kan fort skape inntrykk av at alt som er uteglemt på listen er lov.



Forslag til vedtak

Det foreslås at punkt om musikkundervisning tas inn som nytt punkt 2 til husordensreglene:

2) Almennelige husordensregler

Leiligheten må ikke brukes slik at andre blir sjenert. Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23.00 til 06.00. Sjenerende støy i trapper og trapperom er ikke tillatt. Banking og boring, samt musikkøvelser, er ikke tillatt på søndager, helligdager eller offentlige høytidsdager.

Musikkøvelser som slagverk, el gitar, horn instrumenter o.l. tillates bare etter godkjenning fra styret og med samtykke av naboer over, under og ved sidene.

Naboer bør varsles om man skal ha en festlig anledning.

Av hensyn til brannsikring er det ikke tillatt med hensetting av barnevogner, sykler, akebrett, ski o.l. i trapperom. Rullator e.l. må ikke settes slik at det hindrer inn og utpassering.



Sak 14

Valg av styre

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år samt 4 varamedlemmer for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen foreslår følgende:

Som styremedlem for 2 år foreslår vi:

Vidar Berget (gjenvalg)

Beate Villa (gjenvalg)

Som varamedlemmer for 1 år foreslår vi:

1. Sissel Berberg, Etterstadsletta 35 C (gjenvalg)

2. Vebi Fejzulai, Etterstadsletta 7 A (gjenvalg)

3. Helen Mittet, Etterstadsletta 37 B (gjenvalg)

4. Ida Dørum, Etterstadsletta 39 B (ny)

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Beate Villa

Vidar Berget

Valg av 4 Varamedlem Velges for 2 år

Helen Mittet

Ida Dørum

Sissel Berberg

Vebi Fejzulai



Sak 15

Valg av delegert med vara til OBOS Generalforsamling

Det skal velges 1 delegert med vara til OBOS Generalforsamling for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen foreslår følgende:

Delegert: Terje Braathen

Varadelegert: Hanne Bettum

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Stian Juell Sandvik

Stian Juell Sandvik er foreslått av styreleder Terje Braathen:

Valgkomiteen har innstilt styrets leder som delegert, slik vi har pleid å gjøre det. Men Stian Juell Sandvik kom med et godt innspill i diskusjonen forut for vår generalforsamling, og deltok i møtet som utarbeidet platform for gruppen "Et medlemsstyrt OBOS". Han vil komme til å ivareta demokratiet og medlemmenes interesse på en utmerket måte.

Terje Braathen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Hanne Bettum



Sak 16

Valg av valgkomité

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen foreslår følgende:

Øyvind Michelsen (gjenvalg)

Kari Louise Helle Waraas (gjenvalg)

Vidar Berget (ny)

Helga Øvsthus Tønder (ny)

Roller og kandidater

Valg av 6 Medlem Velges for 1 år

Arnstein Østre

Helga Øvsthus Tønder

Kari Louise Helle Waraas

Klara Keyser

Øyvind Michelsen

Vidar Berget



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: 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.