



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 156 740
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		554 000	532 800
Sum inntekter		554 000	532 800
Kostnader			
Lønnskostnad		38 794	38 791
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 015	
Annen driftskostnad		894 864	383 577
Sum kostnader		943 673	422 368
Driftsresultat		-389 673	110 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			90
Sum finansinntekter		0	90
Annen finanskostnad		11 109	10 874
Sum finanskostnader		11 109	10 874
Netto finans		-11 109	-10 784
Ordinært resultat før skattekostnad		-400 782	99 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		-400 782	99 648
Årsresultat		-400 782	99 648
Totalresultat		-400 782	99 648
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 782	99 648
Sum overføringer og disponeringer		-400 782	99 648



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 515 876	5 515 876
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 200	27 170
Sum varige driftsmidler		5 563 076	5 543 046
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		640	640
Sum finansielle anleggsmidler		640	640
Sum anleggsmidler		5 563 716	5 543 686
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 642	302 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 642	302 553
Sum omløpsmidler		174 642	302 553
SUM EIENDELER		5 738 358	5 846 239

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600
Sum innskutt egenkapital		1 600	1 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 950 150	5 350 932
Sum opptjent egenkapital		4 950 150	5 350 932
Sum egenkapital		4 951 750	5 352 532
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		654 899	407 622
Øvrig langsiktig gjeld		78 900	78 900
Sum annen langsiktig gjeld		733 799	486 522
Sum langsiktig gjeld		733 799	486 522
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		79	45
Leverandørgjeld		45 884	3 750
Skyldige offentlige avgifter		846	
Annen kortsiktig gjeld		6 000	3 389
Sum kortsiktig gjeld		52 809	7 184
Sum gjeld		786 608	493 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 738 358	5 846 239



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 207567

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 156 740
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 05.05.2022



Organisasjonsnr: 950 156 740
ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		554 000	532 800
Sum inntekter		554 000	532 800
Kostnader			
Lønnskostnad		38 794	38 791
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 015	
Annen driftskostnad		894 864	383 577
Sum kostnader		943 673	422 368
Driftsresultat		-389 673	110 432
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			90
Sum finansinntekter		0	90
Annen finanskostnad		11 109	10 874
Sum finanskostnader		11 109	10 874
Netto finans		-11 109	-10 784
Ordinært resultat før skattekostnad		-400 782	99 648
Ordinært resultat etter skattekostnad		-400 782	99 648
Årsresultat		-400 782	99 648
Totalresultat		-400 782	99 648
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-400 782	99 648
Sum overføringer og disponeringer		-400 782	99 648



Organisasjonsnr: 950 156 740
ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 515 876	5 515 876
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 200	27 170
Sum varige driftsmidler		5 563 076	5 543 046
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		640	640
Sum finansielle anleggsmidler		640	640
Sum anleggsmidler		5 563 716	5 543 686
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		174 642	302 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		174 642	302 553
Sum omløpsmidler		174 642	302 553
SUM EIENDELER		5 738 358	5 846 239
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 600	1 600



Sum innskutt egenkapital	1 600	1 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 950 150	5 350 932
Sum opptjent egenkapital	4 950 150	5 350 932
Sum egenkapital	4 951 750	5 352 532
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	654 899	407 622
Øvrig langsiktig gjeld	78 900	78 900
Sum annen langsiktig gjeld	733 799	486 522
Sum langsiktig gjeld	733 799	486 522
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	79	45
Leverandørgjeld	45 884	3 750
Skyldige offentlige avgifter	846	
Annen kortsiktig gjeld	6 000	3 389
Sum kortsiktig gjeld	52 809	7 184
Sum gjeld	786 608	493 706
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 738 358	5 846 239



Organisasjonsnr: 950 156 740
ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Etterstadsvingen Borettslag

4. april 2022

Selskapsnummer: 21





Velkommen til årsmøte i Etterstadsvingen Borettslag

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:

4. april 2022 kl. 18:00, Kjellerlokale i Etterstadsletta 44b.

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 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 møteleder 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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Endring av husordensregler
5. Endring av garasjevedtekter
6. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Utleie av borettslagets garasjeplass
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstadsvingen Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Driftsresultatet for 2021 ble negativt, pålydende 400.782 kroner, dette som følge av pålagt utbedring av piper. Samtidig med utbedring av piper ble det montert snøfangere og utbedret takstein. I tillegg kom tvangsmulkt fra Oslo Kommune, pålydende 68.000 kroner, for ikke å ha overholdt frist for utbedring av piper. Det ble tatt opp lån i OBOS-banken for å dekke disse kostnadene, som ikke var budsjettet.

Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. S.21 Årsrapport med regnskap.pdf



Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 28000 NOK

Styrets innstilling

Styrets forslag til godtgjørelse godkjennes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 28000 NOK

Sak 4

Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler er ikke oppdatert på lenge. Det foreslås at disse oppdateres til dagens ordlyd. Se vedlagte forslag til endringer, samt gjeldende versjon.

Styrets innstilling

Styrets forslag til endringer vedtas.

Forslag til vedtak

Vedlagte endringer til husordensreglene vedtas.

Vedlegg

2. 220404_forslag til endring av Husordensregler for Etterstadsvingen
Borettslag_Generalforsamling.pdf

3. Husordensregler for Etterstadsvingen Borettslag.pdf

Sak 5

Endring av garasjevedtekter

Krav til flertall:

Tilslutning (100%)



Dagens garasjevedtekter er ikke oppdatert på lenge. Det foreslås at disse oppdateres til dagens ordlyd. Se vedlagte forslag til endringer, samt gjeldende versjon.

Styrets innstilling

Styrets forslag til endringer vedtas.

Forslag til vedtak

Vedlagte endringer til garasjevedtekter vedtas.

Vedlegg

4. 220404_forslag til endring av Vedtekter for garasjeanlegget ved Etterstadsvingen Borettslag_Generalforsamling.pdf

5. Statutter for garasjeanlegget ved Etterstadsvingen Borettslag.pdf

Sak 6

Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag til vedtak

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 7

Utleie av borettslagets garasje plass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å leie ut garasjeplassen som borettslaget disponerer, for å få inn mer inntekt. Styret foreslår å leie ut borettslagets garasje plass til beboere i borettslaget, med utgangspunkt i markedspris.

Styrets innstilling

Styrets forslag om å kunne leie ut borettslagets garasje plass vedtas.

Forslag til vedtak

Styret kan leie ut garasjeplassen som borettslaget disponerer.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1 styremedlem og 2 varamedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line Elvhaug

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gro Myhren
- Lene Østby

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av valgkomité

Det skal velges valgkomité for 1 år.



Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Eivind Riseth

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Rune Kristoffersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Hanne Kjeldahl



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Kristoffersen	Etterstadsletta 42 B
Styremedlem	Line Elvhaug	Etterstadsletta 42 B
Styremedlem	Hanne Kjeldahl	Etterstadsletta 44 A
Styremedlem	Einar Tollnes	Etterstadsletta 44 B
Varamedlem	Lene Merete Østby	Etterstadsletta 42 B
Varamedlem	Gro Elisabeth Myhren	Etterstadsletta 42 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Dagfinn Utgård Etterstadsletta 46 B

Varadelegert
Hanne Kjeldahl Etterstadsletta 44 A

Valgkomiteen

Eivind Riseth Etterstadsletta 42 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Etterstadsvingen Borettslag

Borettslaget består av 16 andelsleiligheter.

Etterstadsvingen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950156740, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 42-44

Gårds- og bruksnummer:
237 13

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten, kjøpt i 1986, er på 3 885 m².

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

Etterstadsvingen Borettslag har ingen ansatte.

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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 554 000. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnadene fra august.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 943 673. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere drift- og vedlikeholdskostnader: Utvendig rehabilitering av alle piper, montering av snøfangere, samt bytte av skadet takstein på begge bygg

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 400 782 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 121 833 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 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 128 500.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 3 806. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikrings-selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadsvingen Borettslag.

Lån

Etterstadsvingen Borettslag har ett lån i OBOS-banken. Lånet ble utbetalt i desember 2021 og har 10 års løpetid. Lånet har 2,45 % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5 % fra 01.01.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 17 % fra 01.01.22. De økte felleskostnadene i 2022 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Etterstadsvingen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Etterstadsvingen Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo, Norge
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Etterstadsvingen Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Oslo, 3. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 156 740, KUNDENR. 21

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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		295 368	228 503	295 368	128 679
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-400 782	99 648	49 260	76 329
Tilbakeføring av avskrivning	12	10 015	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	12	-30 045	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	14	659 837	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-412 560	-32 782	-34 000	-60 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-173 535	66 866	15 260	16 329
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		121 833	295 369	310 628	145 008
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		174 642	302 553		
Kortsiktig gjeld		-52 809	-7 184		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		121 833	295 369		



ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 156 740, KUNDENR. 21

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	554 000	532 800	533 000	681 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		554 000	532 800	533 000	681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 794	-4 794	0	-3 948
Styrehonorar	4	-34 000	-33 997	-28 000	-28 000
Avskrivninger	12	-10 015	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-5 340	-3 750	-4 000	-4 500
Forretningsførerhonorar		-36 110	-35 230	-35 500	-37 013
Konsulenthonorar	6	-1 054	0	-5 000	-6 000
Kontingenter		-3 200	-3 200	-4 000	-3 200
Drift og vedlikehold	7	-504 254	-14 120	-56 500	-128 500
Forsikringer		-67 764	-77 736	-65 000	-72 500
Kommunale avgifter	8	-121 751	-119 566	-121 240	-124 910
Energi/fyring		-45 195	-22 151	-36 000	-46 500
TV-anlegg/bredbånd		-26 652	-27 302	-28 000	-28 000
Andre driftskostnader	9	-83 545	-80 522	-91 500	-107 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-943 673	-422 368	-474 740	-590 671
DRIFTSRESULTAT		-389 673	110 432	58 260	90 329
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	90	0	0
Finanskostnader	10	-11 109	-10 874	-9 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 109	-10 784	-9 000	-14 000
ÅRSRESULTAT		-400 782	99 648	49 260	76 329
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	99 648		
Fra opptjent egenkapital		-400 782	0		



ETTERSTADSVINGEN BORETTSLAG ORG.NR. 950 156 740, KUNDENR. 21

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
			5 270
Bygninger	11	5 270 064	064
Tomt		245 812	245 812
Andre varige driftsmidler	12	47 200	27 170
Aksjer og andeler	13	640	640
SUM ANLEGGSMIDLER		5 563 716	5 543 686
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		174 642	302 553
SUM OMLØPSMIDLER		174 642	302 553
SUM EIENDELER		5 738 358	5 846 239
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 16 * 100		1 600	1 600
			5 350
Opptjent egenkapital		4 950 150	932
SUM EGENKAPITAL		4 951 750	5 352 532
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	654 899	407 622
Borettsinnskudd	15	54 400	54 400
Annen langsiktig gjeld	16	24 500	24 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		733 799	486 522
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		45 884	3 750
Påløpte renter		79	45
Skyldig til offentlige myndigheter	17	846	0
Annen kortsiktig gjeld	18	6 000	3 389
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 809	7 184



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 738 358	5 846 239
Pantstillelse	19	714 237	594 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2022

Styret i Etterstadsvingen Borettslag

Rune Kristoffersen /s/

Line Elvhaug /s/

Hanne Kjeldahl /s/

Einar Tollnes /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	530 000
Garasje	23 400
Forretningslokale	16 428
Parkering	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	572 228

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD



Forretningslokale	-16 428
Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	554 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 794
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 794

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 34 000.

Det ble i 2021 utbetalt kr 28 000. De resterende kr 6 000 (som ble vedtatt) er avsatt.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 340.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 054
SUM KONSULENTHONORAR	-1 054

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-394 272
Drift/vedlikehold VVS	-29 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 068
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 000
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 789
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-504 254

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-66 221
Feieavgift	-3 420
Renovasjonsavgift	-52 109
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-121 751

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

Container	-4 311
Verktøy og redskaper	-600
Vaktmestertjenester, plenklipping/gartner tjenester	-37 620
Snørydding	-34 906
Andre fremmede tjenester	-109
Trykksaker	-591
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 665
Porto	-365
Kontingenter	-800
Bank- og kortgebyr	-2 078
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-83 545

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-8 026
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 083
SUM FINANSKOSTNADER	-11 109

NOTE: 11**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1950	730 986
Oppskrevet 1972	198 278
	4 340
Tilgang 1999	800
SUM BYGNINGER	5 270 064

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.237/bnr.13

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

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Kostpris	24 500	24 500
Innskudd garasje		
Kostpris	2 670	2 670
Ladebokser elbil		
Tilgang 2021	30 045	
Avskrevet i år	-10 015	
		20 030



SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	47 200
--------------------------------	---------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-10 015
--------------------------------	----------------

Garasjeanlegg og innskudd garasje avskrives ikke.

NOTE: 13**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: 16. Pålydende: kr 40. Balanseført verdi: kr 640

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV AS eier borettslaget nå 1600 aksjer.

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

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt, tidl OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-540 000

Nedbetalt tidligere

132 378

Nedbetalt i år

407 622

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,20 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-659 837

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

4 938

-654 899

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-654 899
------------------------------------	-----------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1950

-54 400

SUM BORETTSINNSKUDD	-54 400
----------------------------	----------------

NOTE: 16**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd

-24 500

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-24 500
-----------------------------------	----------------

NOTE: 17**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-846

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-846
---	-------------

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-6 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	54 400
Pantelån	654 899
TOTALT	709 299

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 270
Tomt	064
	245 812
TOTALT	5 515
	876



Annem informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Året var som foregående år preget av koronapandemien. Det ble avholdt 4 styremøter i 2021. Det var flere utskiftninger av styremedlemmer og styreleder i løpet av året, noe som påvirket styrets fremdrift. Styrets arbeid går ut på å besvare henvendelser fra beboere og forretningsfører, planlegge- og gjennomføre vedlikehold, samt økonomisk oppfølging.

I løpet av året ble det satt opp ladestasjoner for elbil. Alle beboere kan benytte seg av disse. Kontakt styret for å få utlevert personlig ladebrikke. Det faktureres 200 kroner/mnd. for ladebrikke, dette gjøres via OBOS. Avregning gjøres hvert kvartal av styret. Pris for bruk er gjeldende strømpris + 30 % påslag.

Alle pipene i borettslaget er oppgradert utvendig etter pålegg fra Oslo Kommune. Samtidig med dette arbeidet ble det montert snøfangere på byggene. Dette for å redusere risikoen for ras fra takene der det ferdes folk under. Deler av arbeidet på takene ble finansiert med lån, det er grunnen til husleieøkningen fra 2022.

Annet vedlikehold

Vedlikeholdet i borettslaget er stort sett håndtert av styret og beboere. Vedlikeholdet består av mange forhold, som skifte av lyspærer, inngangsklokker, utbedring av enkle feil i el-anlegget og skifte av batterier i brannvarslere i oppgangene.

Styret har som mål og sette opp vedlikeholdsplan for de neste 5 til 10 årene med anslag om kostnader og hvordan dette er tenkt finansiert.

Dugnader

Styret har arrangert én fellesdugnad i året som gikk. Dugnadene er et tiltak for å vedlikeholde fellesarealene i borettslaget. Det er alltid godt oppmøte på dugnadene, noe styret håper vil fortsette også i årene som kommer.

Økonomi

Felleskostnadene dekker de faste løpende utgiftene, men vi bygger ikke opp egenkapital med dagens inntekter. Ved større uforutsette hendelser vil vi måtte ta opp ekstra lån, dette vil da kunne medføre økt husleie. Det må forventes at husleien indeksreguleres årlig for å ta høyde for økte utgifter.

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har etablert 4 merkede parkeringsplasser til 4 beboere som ikke har garasje.

**Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

Borettslaget er tilknyttet Etterstad Kabel-TV

Telia er leverandør av kabel-TV tjenester til borettslaget, i tillegg til bredbånd, telefoni og digital-TV. Telias servicetelefon 21 54 54 54 er betjent mandag-fredag mellom kl. 09:00 og 22:00 og lørdag-søndag mellom kl. 12:00 og 20:00. Feilmelding og support kan også meldes www.telia.no.

Telias kunde- og servicemottak er lokalisert i Maridalsveien 323 i tilknytting til hovedkontoret. Her kan man blant annet hente eller bytte dekoder, internettmodem og «gjør det selv pakker» for telefoni. På Telias hjemmeside www.telia.no finner du oversikt over aktuelle forhandlere i lokalområdet, samt produktinformasjon og bestillingsmuligheter.

OBOS og Telia har inngått avtale for OBOS medlemmer for internett og telefontjenester. Kontakt kundetjenesten for mer informasjon. Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget, som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelse i kabel-tv anlegget

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Etterstadsletta 42 B og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1864393. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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.

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

2021	Utvendig rehabilitering piper
2021	Montert snøfangere
2016	Asfaltering
1998 - 1999	Fasader og Tak
1995	El-anlegget



HUSORDENSREGLER
FOR
ETTERSTADSVINGEN
BORETTSLAG

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 23.04.81.
ENDRET PÅ GENERALFORSAMLING 02.05.91, 02.06.97 OG
04.04.22.



Etterstadsvingen Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne i fellesskap som er økonomisk ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i stand.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene.

For å oppnå best mulig forhold mellom beboerne er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt, og at hver enkelt andelseier sørger for at minst mulig skader blir påført borettslagets eiendom eller eiendeler.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Alminnelige ordensregler

Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring.

Markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Inngangsdører og loft- og kjellerdører skal alltid være låst.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20:00 og kl. 08:00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Det er vanlig høflighet å si fra til naboene når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23:00.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget.

Regler for hundehold:

1. Hundeeieren plikter å meddele styret om hundehold.
2. Hunden skal luftes utenfor borettslagets område.
3. Hunden skal alltid holdes i bånd når den ferdes ut og inn av borettslaget.

Renhold

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjellerrommene, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. De som bor i øverste etasje tar loftstrappen, og de som bor i første etasje tar kjellertrappen og grunnrepen. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.



Forsikring

Borettslaget har tegnet bygningsforsikring. I skadetilfelle kontaktes styret for å ta dette videre med forsikringselskapet.

Kjøretøy og bruk av kjeller

Biler skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom oppmerkede parkeringsplasser.

Styret har adgang til å sørge for borttauing av feilparkerte biler på eiers egen risiko og bekostning.

Det er ikke tillatt å oppbevare motorsykler, mopeder o.l. i kjeller og heller ikke lagre bensin, parafin o.l. brannfarlige og gassutviklende stoffer uten spesiell tillatelse.

Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv, e-post eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av leiekontrakten.

Henvendelse til styret i anledning husorden skal skje skriftlig.

Vaskeri og tørkeplasser

Det er utarbeidet regler for bruk av vaskeriet. Instruks for bruk av maskiner må følges. Vasking tillates hverdager mellom kl. 07:00 – kl. 21:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 – kl. 15:00.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Bruker av maskiner kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår p.g.a. uforsvarlig bruk.

Vask av vaskeriet gjøres på vår- og høstdugnad.

Tørkestativene skal bare brukes til tørk av klær. De som har vaskedag, er fortrinnsberettiget.

Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19:00 for søn- og helligdager til neste virkedags morgen.



Indre vedlikehold

Indre vedlikeholdsplikt er omtalt i vedtektene for Etterstadsvingen borettslag, paragraf 5.1 «Andelseiernes vedlikeholdsplikt».

Framleie

Framleie er omtalt i vedtekter for Etterstadsvingen borettslag, paragraf 4.2 «Overlating av bruk».

Generelle boråd

Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av andelseierne.

Alle bør av egen interesse ta del i alle tillyste dugnader.

Kast ikke ut mat, det tiltrekker skadedyr til eiendommen.

Etter besøk i kjeller og loft skal lyset slukkes.

Lek og opphold i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt.

Dører til entreen og trapperom skal kunne lukkes uten unødig støy.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannrør ikke fryser.

Forebygg tilstopping av avløpsrør med avløpsåpner med jevne mellomrom.

Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

Oppvarming av oppgangene bør begrenses til 15 °C vinterstid av hensyn til strømforbruket.

Taklukene skal være lukket.

Bruk av kullgrill på balkongene tillates ikke, av hensyn til brannfare.



HUSORDENSREGLER
FOR
ETTERSTADSVINGEN
BORETTSLAG

VEDTATT PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 23.04.1981
MED ENRING AV 02.05.1991 OG 02.06.1997



Etterstadsvingen Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er andelseierne i fellesskap som er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. For å oppnå de beste mulige forhold mellom beboerne, og for å holde den høyeste mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt, og at hver enkelt andelseier sørger for at minst mulig skader blir påført borettslagets eiendom eller eiendeler.

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger. Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten må ikke settes i kjelleroppgangene eller fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboerens regning. Fotballparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener og gårdsplass. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område, utenom de regulerte oppstillingsplasser. De regulerte plasser er langs gressplenen.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær.

Markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Inngangsdører og loft- og kjellerdører skal alltid være låst.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 06:00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20:00 og kl. 08:00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

Det er vanlig høflighet å si fra til naboene når man skal ha fester eller sammenkomster som kan forstyrre etter kl. 23:00.

Dyrehold

Hundehold er tillatt i borettslaget. Regler for hundehold:

1. Hunden skal luftes utenfor (byggelagets) borettslagets område av eier eller ansvarlig person.
2. Hunden skal aldri være alene hjemme, slik at den hylar og plager naboene.
3. Hundeeieren plikter å meddele styret om hundehold.
4. Hunden skal aldri være løs, alene ute. Den skal alltid holdes i bånd når den ferdes ut og inn av borettslaget.



Renhold

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjellerrommene, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper og gang hver sin uke. De som bor i øverste etasje tar loftstrappen, og de som bor i første etasje tar kjellertrappen og grunnrepen. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

Forsikring

Borettslaget har tegnet bygningskasko, det vi si at laget har en forsikring som gir vesentlig bedre dekning enn vanlig huseierforsikring. I skadetilfelle bes OBOS kontaktet for å få avgjort om skaden er av en slik karakter at den dekkes av forsikringen. Egenandeler på sanitærporselen og glass i egen leilighet må andelseierne selv betale.

Kjøretøy og bruk av kjeller

Det er ikke tillatt å oppbevare motorsykler, mopeder o.l. i kjeller (Jfr. Bygningslovens paragraf 123) og heller ikke lagre bensin, parafin o.l. brannfarlige og gassutviklende stoffer uten spesiell tillatelse.

Styret har adgang til å sørge for borttauing av feilparkerte biler på eierens egen risiko og bekostning.

Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av leiekontrakten.

Henvendelse til styret i anledning av husorden skal skje skriftlig.

Vaskerier og tørkeplasser

Det er utarbeidet regler for bruken av vaskeriene. Instruks for bruk av maskiner må følges. Vasking i vaskeriet tillates hverdager mellom kl. 07:00 – kl. 21:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 – kl. 15:00.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Brukeren av vaskemaskiner kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår p.g.a. uforsvarlig bruk.

Vask av vaskeriet en gang i måneden. Tørkestativene skal bare brukes til tørk av vasketøy. De som har vaskedag er fortrinnsberettiget. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes lørdager fra kl. 08:00 – kl. 17:00, andre hverdager fra kl. 08:00 – kl. 10:00 og dessuten hver onsdag fra kl. 20:00 – kl. 22:00.

Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl. 19:00 for søn- og helligdager til neste virkedags morgen.



Indre vedlikehold

Indre vedlikeholdsplikt er omtalt i husleiekontraktens paragrafer 6-9 og 10. Paragraf 6 har følgende ordlyd:

Leierens vedlikeholdsplikt

Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheten og i ytre rom som hører leiligheten til. Til indre vedlikehold regnes all fornying av tapet og maling innenfor dører eller vinduer i leiligheten, videre all istandsetting og oppussing av leiligheten med ildsteder, komfyrer, dører, ruter, vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks og vannkraner. Til indre vedlikehold regnes like ens alt vedlikehold av servanter, vannbeholdere, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser, samt istandsetting og opptaking av innvendige kloakkledninger til egen vannlås.

Likeså plikter leieren å holde vedlike ledninger og innretninger som han selv har satt opp. For mislig omgang med vann, bærer leieren ansvaret. (Se punkt om forsikringer). Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen med tilbørlig aktsomhet og er med omsyn til rengjøring av trapper og andre fellesrom, samt for øvrig i alle deler pliktig til å rette seg etter de gjeldende ordensregler som sammen med selskapets vedtekter vedtas som en del av leiekontrakten.

Alt arbeid som leieren plikter å utføre skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Oppfyller ikke leieren sin vedlikeholdsplikt, eller reparerer han ikke skader som han plikter å utbedre, kan borettslaget sette leiligheten i stand på leierens kostnad. Borettslaget har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt. Husleie i OBOS' datterlag er stipulert ut fra den forutsetning so mer nevnt i paragrafene 6-9 og 10, at indre vedlikehold påhviler leier (borettslaver).

Framleie

Framleie av hele leiligheten eller enkeltrom må godkjennes av styret. Andelseieren har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som borettslaget eller de øvrige beboere får av hans framleier. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

Leiekontrakten

Det vises for øvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseierens plikter og ansvar.

Forskjellige boråd

Grøntanlegg med plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av andelseierne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enhver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge styrets anvisninger. Alle bør av egen interesse ta del i alle tillyste dugnader for å holde området rent og trivelig. Kast ikke mat ned på marken til fuglene. Det trekker rotter og mus til eiendommen.

Etter besøk i kjeller skal lyset slukkes. Lek og opphold i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt, da det vanligvis vil sjenere leierne. Dører til entreen og trapperom skal kunne lukkes uten unødig støy.



Bad – wc - kraner – ledninger

Det er andelseierens egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig.

Skru kraner igjen når De forlater rommet. Det er mulig og unngå sjenerende sus i ledninger hvis man unnlater å skru kranen helt opp. Fett eller kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk. Skyll en gang iblant med oppløsningsmiddel for å hindre tilstopping av avløpsrør. Hvis et rør springer og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr da et håndkle e.l. rundt stedet. La en snipp av håndkledet henge ned i en bøtte eller vask slik at alt vannet samles opp.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledningene ikke fryser.

Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.

Taklukene skal være lukket.

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.



Vedtekter for garasjeanlegget ved Etterstadsvingen Borettslag

§ 1

Etterstadsvingen Borettslag er utleier av tomteplass til hver garasjeier i borettslaget.

§ 2

Garasjen følger leiligheten ved eventuell overdragelse av denne.

§ 3

Garasjen kan ikke uten samtykke fra borettslagets styre brukes til annet enn oppbevaring av garasjeiers eget kjøretøy. Annen bruk av garasjen er ikke tillatt. Utleie av garasjen til andre utenfor borettslaget må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av borettslagets styre.

§ 4

Garasjeier er forpliktet til å betale månedlig tomteleie til borettslaget.

§ 5

Det påhviler garasjeier og vedlikeholde garasjen, samt det tomteareal som tilhører garasjen.

§ 6

Leieforholdet er uoppsigelig fra borettslagets side så lenge garasjeier oppfyller sine forpliktelser og bor i borettslaget. Gjør garasjeier seg skyldig i misligholdelse av vedtektene, har borettslagets styre rett til å si opp leieforholdet med 1 – én måneds varsel.

§ 7

Disse vedtektene kan bare forandres av borettslagets generalforsamling med to tredjedels flertall.

Vedtektene stadfestet på generalforsamlingen 1975. Endret på generalforsamlingen 1976 og 2022.



Statutter for garasjeanlegget ved Etterstadsvingen Borettslag

- Pgf. 1 Etterstadsvingen Borettslag er utleier av tomteplass til hver garasjeier innen borettslaget.
- Pgf. 2 Etterstadsvingen Borettslag står som ansvarlig for oppførelsen av garasjene.
- Pgf. 3 En hver borettslatter som tegner seg for garasje, må selv betale omkostningene til denne, samt opparbeidelsen av det tomteareal garasjen trenger og blir garasjens eier.
- Pgf. 4 Garasjen kan ikke uten utleierens (borettslagets styre) samtykke brukes til annet enn oppbevaring av leierens (garasjeierens) eget motorkjøretøy. Annen bruk av garasjen er ikke tillatt. Utleie av garasjen til andre utenfor borettslaget må i hvert enkelt tilfelle godkjennes av borettslagets styre. Utleie tillates kun til vinteropplag.
- Pgf. 5 Leieren (garasjeieren) er forpliktet til å betale pr. år den fastlagte bygslingsavgift til borettslaget.
- Pgf. 6 Det påhviler leieren (garasjeieren) å vedlikeholde garasjen, samt det tomteareal som tilhører garasjen.
- Pgf. 7 Leieforholdet er uoppsigelig fra utleierens (borettslagets) side så lenge leieren oppfyller sine forpliktelser og bor i borettslaget. Gjør leieren seg skyldig i misligholdelse av disse bestemmelser, har utleieren (borettslaget) rett til å si opp leieforholdet med 1 – en måneds varsel.
- Pgf. 8 Garasjene følger leiligheten ved eventuell overdragelse av denne.
- Pgf. 9 Disse statuttene kan bare forandres av borettslagets generalforsamling med absolutt flertall.

Statuttene stadfestet på generalforsamlingen 1975. Statuttens pgf. 8 endret på generalforsamlingen 1976.



Etterstadsvingen borettslag

Årsmøte 04. april 2022

Styremedlemmer velges for 2 år om gangen

Varamedlemmer velges for 1 år om gangen

Felter i gult er på valg i 2022 og er de det skal stemmes over på årsmøtet.

Valgkomiteens innstilling til valg:

Nr	Funksjon	Navn	Periode	Fra	Til	
1	Styreleder	Rune Kristoffersen	Etterstadsletta 42 B	2 år	2021	2023
2	Styremedlem 1	Hanne Kjeldahl	Etterstadsletta 44 A	2 år	2021	2023
3	Styremedlem 2	Einar Tollnes	Etterstadsletta 44 B	2 år	2021	2023
4	Styremedlem 3	Line Elvehaug	Etterstadsletta 42 B	2 år	2022	2024
5	Varamedlem 1	Gro Myhren	Etterstadsletta 42 A	1 år	2022	2023
6	Varamedlem 2	Lene Merete Østby	Etterstadsletta 42 B	1 år	2022	2023
7	Delegert til Obos generalforsamling	Rune Kristoffersen	Etterstadsletta 42 B	2 år	2021	2023
8	Delegert til Obos generalforsamling - vara	Hanne Kjeldahl	Etterstadsletta 44 A	2 år	2021	2023
9	Valgkomite	Eivind Riseth	Etterstadsletta 42 A	1 år	2022	2023

Styresammensetning fra ekstraordinær generalforsamling 01.12.2021 så slik ut:

Nr	Funksjon	Navn	Periode	Fra	Til	NY TIL	
1	Styreleder	Rune Kristoffersen	Etterstadsletta 42 B	2 år	2021	2023	2023
2	Styremedlem 1	Hanne Kjeldahl	Etterstadsletta 44 A	2 år	2021	2023	2023
3	Styremedlem 2	Einar Tollnes	Etterstadsletta 44 B	2 år	2021	2023	2023
4	Styremedlem 3	Line Elvehaug	Etterstadsletta 42 B	2 år	2021	2022	2022
5	Varamedlem 1	Gro Myhren	Etterstadsletta 42 A	1 år	2021	2022	2022
6	Varamedlem 2	Lene Merete Østby	Etterstadsletta 42 B	1 år	2021	2022	2022
7	Delegert til Obos generalforsamling	Rune Kristoffersen	Etterstadsletta 42 B	2 år	2021	2023	2023
8	Delegert til Obos generalforsamling - vara	Hanne Kjeldahl	Etterstadsletta 44 A	2 år	2021	2023	2023
9	Valgkomite	Eivind Riseth	Etterstadsletta 42 A	1 år	2021	2022	2022

Valgkomiteen

Eivind Riseth



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.04.22

Selskapsnummer: 21 **Selskapsnavn:** Etterstadsvingen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.