



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 426 373
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987426373

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 017 172	4 884 323
Sum inntekter		2 017 172	4 884 323
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	10 269
Annen driftskostnad		511 822	494 329
Sum kostnader		523 232	504 598
Driftsresultat		1 493 940	4 379 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 818	1 433
Sum finansinntekter		1 818	1 433
Annen finanskostnad		217 957	263 758
Sum finanskostnader		217 957	263 758
Netto finans		-216 139	-262 325
Resultat før skattekostnad		1 277 801	4 117 400
Årsresultat		1 277 801	4 117 400
Totalresultat		1 277 801	4 117 400
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 277 801	4 117 400
Sum overføringer og disponeringer		1 277 801	4 117 400



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		19 250 000	19 250 000
Sum varige driftsmidler		19 250 000	19 250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 250 000	19 250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 991	2 812
Sum fordringer		68 991	2 812
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		219 983	192 379
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		219 983	192 379
Sum omløpsmidler		288 975	195 191
SUM EIENDELER		19 538 975	19 445 191

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 333 635	8 055 834
Sum opptjent egenkapital		9 333 635	8 055 834
Sum egenkapital		9 334 535	8 056 734
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 469 000	3 654 000
Øvrig langsiktig gjeld		7 704 000	7 704 000
Sum annen langsiktig gjeld		10 173 000	11 358 000
Sum langsiktig gjeld		10 173 000	11 358 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		830	1 231
Leverandørgjeld		27 529	26 181
Annen kortsiktig gjeld		3 080	3 045
Sum kortsiktig gjeld		31 439	30 457
Sum gjeld		10 204 439	11 388 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 538 975	19 445 191



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 367515

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 426 373
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 987 426 373
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 017 172	4 884 323
Sum inntekter		2 017 172	4 884 323
Kostnader			
Lønnskostnad		11 410	10 269
Annen driftskostnad		511 822	494 329
Sum kostnader		523 232	504 598
Driftsresultat		1 493 940	4 379 725
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 818	1 433
Sum finansinntekter		1 818	1 433
Annen finanskostnad		217 957	263 758
Sum finanskostnader		217 957	263 758
Netto finans		-216 139	-262 325
Resultat før skattekostnad		1 277 801	4 117 400
Årsresultat		1 277 801	4 117 400
Totalresultat		1 277 801	4 117 400
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 277 801	4 117 400
Sum overføringer og disponeringer		1 277 801	4 117 400



Organisasjonsnr: 987 426 373
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		19 250 000	19 250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		19 250 000	19 250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		68 991	2 812
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		219 983	192 379
Sum omløpsmidler		219 983	192 379
Sum omløpsmidler		288 975	195 191
SUM EIENDELER		19 538 975	19 445 191
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		900	900
Sum innskutt egenkapital		900	900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		9 333 635	8 055 834



Sum opptjent egenkapital	9 333 635	8 055 834
Sum egenkapital	9 334 535	8 056 734
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 469 000	3 654 000
Øvrig langsiktig gjeld	7 704 000	7 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	10 173 000	11 358 000
Sum langsiktig gjeld	10 173 000	11 358 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	830	1 231
Leverandørgjeld	27 529	26 181
Annen kortsiktig gjeld	3 080	3 045
Sum kortsiktig gjeld	31 439	30 457
Sum gjeld	10 204 439	11 388 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	19 538 975	19 445 191



Organisasjonsnr: 987 426 373
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3835

ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ETTERSTAD GATA 18 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3835>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtektsendringer 1/6 (Navn, formål og forretningskontor)
8. Vedtektsendringer 2/6 (Andeler og andelseiere)
9. Vedtektsendringer 3/6 (Andelseiernes rettigheter)
10. Vedtektsendringer 4/6 (Fortsettelse av rettigheter: Eierskifte)
11. Vedtektsendringer 5/6 (Bruksrett og vedlikehold, Felleskostnader, Mislighold)
12. Vedtektsendringer 6/6 (Borettslagets organer)



Med vennlig hilsen,
Styret i ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Randi Nordskott og Magnus Knutsen Bjørke er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 44



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3835 Årsregnskap 2024.pdf
2. 3835 Etterstadgata 18 Brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 9000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 9000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Innstilling

Nåværende styre har sagt seg villige til å fortsette med noen omrokkinger av rollene. Benkeforslag til kandidater fra øvrige beboere er tillatt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magnus Knutsen Bjørke

Går ut av rollen som styremedlem etter kun ett år til tross for at han skulle sittede i to år. Han har nå sagt seg villig til å tre inn i rollen som styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Randi Nordskott

Har vært leder to år og stiller nå som ordinært medlem av styret



- Sigrid Langholm Larsen

Har vært vara i én periode og stiller nå til valg som ordinært styremedlem for 2 år

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gøril Sæbø

Gøril ønsker å være vara

Sak 7

Vedtektsendringer 1/6 (Navn, formål og forretningskontor.)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for oppdatering av vedtektene til borettslaget.

Først og fremst dreier dette seg om språk og struktur. Intensjonen er å rydde opp i avsnitt og gjøre innholdet tydeligere for andelseierne.

I redigeringsarbeidet har styret lagt malen til Huseierne til grunn. Denne tar med en del nye krav til borettslagsvedtekter som har kommet til siden sist, samt viktige juridiske formuleringer vi har manglet i de gamle vedtektene.

I de følgende forslagene vil dere se at enkelte punkter fra ett kapittel er flyttet til et annet. Dette gjør vi for å bedre struktur og sammenheng, jf. oppsettet til Huseierne. Merk spesielt at vi har tatt vekk hele kapitlet om garasjen/parkeringsandelene, delt det opp, og satt de enkelte avsnittene inn under relevante kapitler i vedtektene. I tillegg er styresammensetninga noe endret siden sist ved at vi har ett i stedet for to varamedlemmer.

Vi anbefaler derfor at andelseierne leser gjennom alle vedtektsforslagene før man stemmer.

Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til borettslagsloven § 7-10 er kun tillatt med én stemme per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtektsendring av kapittel 1 i vedtektene,

se vedlegg med endringsforslaget.

Det nye i styrets forslag:

- Det er satt inn et punkt om garasjens formål
- Det er satt inn et punkt om diskriminering fordi dette er vanlig å ha i vedtekter til borettslag

Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt

Vedlegg

3. 1. Navn, formål og regnskapsfører ENDELIG.pdf



Sak 8

Vedtektsendringer 2/6 (Andeler og andelseiere)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for oppdatering av vedtektene til borettslaget.

Først og fremst dreier dette seg om språk og struktur. Intensjonen er å rydde opp i avsnitt og gjøre innholdet tydeligere for andelseierne.

I redigeringsarbeidet har styret lagt malen til Huseierne til grunn. Denne tar med en del nye krav til borettslagsvedtekter som har kommet til siden sist, samt viktige juridiske formuleringer vi har manglet i de gamle vedtektene.

I de følgende forslagene vil dere se at enkelte punkter fra ett kapittel er flyttet til et annet. Dette gjør vi for å bedre struktur og sammenheng, jf. oppsettet til Huseierne. Merk spesielt at vi har tatt vekk hele kapitlet om garasjen/parkeringsandelene, delt det opp, og satt de enkelte avsnittene inn under relevante kapitler i vedtektene. I tillegg er styresammensetninga noe endret siden sist ved at vi har ett i stedet for to varamedlemmer.

Vi anbefaler derfor at andelseierne leser gjennom alle vedtektsforslagene før man stemmer.

Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til borettslagsloven § 7-10 er det kun tillatt med én stemme per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtektsendring av kapittel 2 i vedtektene, se vedlegg med endringsforslaget.

Det nye i styrets forslag:

- Det er lagt til et punkt om garasjeandeler
- Setningen om andel nr. 10 er tatt ut fordi dette andelsnummeret ikke lenger eksisterer
- Setningen om opsjon på kjøp av loftsareal er fjernet fra dette avsnittet, men lagt til i et senere avsnitt om andelseiernes rettigheter

Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt

Vedlegg

4. 2. Andeler, andelseiere ENDELIG.pdf

Sak 9

Vedtektsendringer 3/6 (Andelseiernes rettigheter)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Styret ser behovet for oppdatering av vedtektene til borettslaget.

Først og fremst dreier dette seg om språk og struktur. Intensjonen er å rydde opp i avsnitt og gjøre innholdet tydeligere for andelseierne.

I redigeringsarbeidet har styret lagt malen til Huseierne til grunn. Denne tar med en del nye krav til borettslagsvedtekter som har kommet til siden sist, samt viktige juridiske formuleringer vi har manglet i de gamle vedtektene.

I de følgende forslagene vil dere se at enkelte punkter fra ett kapittel er flyttet til et annet. Dette gjør vi for å bedre struktur og sammenheng, jf. oppsettet til Huseierne. Merk spesielt at vi har tatt vekk hele kapitlet om garasjen/parkeringsandelene, delt det opp, og satt de enkelte avsnittene inn under relevante kapitler i vedtektene. I tillegg er styresammensetninga noe endret siden sist ved at vi har ett i stedet for to varamedlemmer.

Vi anbefaler derfor at andelseierne leser gjennom alle vedtektsforslagene før man stemmer.

Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til borettslagsloven § 7-10 er det kun tillatt med én stemme per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtektsendring av kapittel 3 i vedtektene, se vedlegg med endringsforslaget.

Det nye i styrets forslag:

- Det er satt inn relevante punkter om garasjen
- Punktet om overføring av andeler er fjernet her, men tatt inn i kapitlet om eierskifte, der det mer naturlig hører hjemme

Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt

Vedlegg

5. 3. Andelseiernes rettigheter ENDELIG.pdf

Sak 10

Vedtektsendringer 4/6 (Fortsettelse av rettigheter: Eierskifte)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for oppdatering av vedtektene til borettslaget.

Først og fremst dreier dette seg om språk og struktur. Intensjonen er å rydde opp i avsnitt og gjøre innholdet tydeligere for andelseierne.

I redigeringsarbeidet har styret lagt malen til Huseierne til grunn. Denne tar med en del nye krav til borettslagsvedtekter som har kommet til siden sist, samt viktige juridiske formuleringer vi har manglet i de gamle vedtektene.



I de følgende forslagene vil dere se at enkelte punkter fra ett kapittel er flyttet til e annet. Dette gjør vi for å bedre struktur og sammenheng, jf. oppsettet til Huseierne. Merk spesielt at vi har tatt vekk hele kapitelet om garasjen/parkeringsandelene, delt det opp, og satt de enkelte avsnittene inn under relevante kapitler i vedtektene. I tillegg er styresammensetninga noe endret siden sist ved at vi har ett i stedet for to varamedlemmer.

Vi anbefaler derfor at andelseierne leser gjennom alle vedtektsforslagene før man stemmer.

Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til borettslagsloven § 7-10 er det kun tillatt med én stemme per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtektsendring av kapittel 3.4 i vedtektene, se vedlegg med endringsforslaget.

Det nye i styrets forslag:

- Det er satt inn relevante punkter om garasjen
- Det tydeliggjøres at garasjeplassene skal selges sammen med leilighet og at garasjeplassene ikke kan selges ut av borettslaget

Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt

Vedlegg

6. 3.4 Eierskifte ENDELIG.pdf

Sak 11

Vedtektsendringer 5/6 (Bruksrett og vedlikehold, Felleskostnader, Mislighold)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for oppdatering av vedtektene til borettslaget.

Først og fremst dreier dette seg om språk og struktur. Intensjonen er å rydde opp i avsnitt og gjøre innholdet tydeligere for andelseierne.

I redigeringsarbeidet har styret lagt malen til Huseierne til grunn. Denne tar med en del nye krav til borettslagsvedtekter som har kommet til siden sist, samt viktige juridiske formuleringer vi har manglet i de gamle vedtektene.

I de følgende forslagene vil dere se at enkelte punkter fra ett kapittel er flyttet til e annet. Dette gjør vi for å bedre struktur og sammenheng, jf. oppsettet til Huseierne. Merk spesielt at vi har tatt vekk hele kapitelet om garasjen/parkeringsandelene, delt det opp, og satt de enkelte avsnittene inn under relevante kapitler i vedtektene. I tillegg er styresammensetninga noe endret siden sist ved at vi har ett i stedet for to varamedlemmer.

Vi anbefaler derfor at andelseierne leser gjennom alle vedtektsforslagene før man stemmer.



Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til borettslagsloven § 7-10 er det kun tillatt med én stemme per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtektsendring av kapittel 4 i vedtektene, se vedlegg med endringsforslaget.

Det nye i styrets forslag:

- Det er satt inn relevante punkter om garasjen
- For å få bedre struktur og sammenheng i vedtektene er enkelte punkt fra de gamle vedtektene omskrevet, oppdatert og samlet her

Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt.

Vedlegg

7. 4. Bruksrett og vedlikehold, 5. Felleskost, 6. Mislighold ENDELIG.pdf

Sak 12

Vedtektsendringer 6/6 (Borettslagets organer)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser behovet for oppdatering av vedtektene til borettslaget.

Først og fremst dreier dette seg om språk og struktur. Intensjonen er å rydde opp i avsnitt og gjøre innholdet tydeligere for andelseierne.

I redigeringsarbeidet har styret lagt malen til Huseierne til grunn. Denne tar med en del nye krav til borettslagsvedtekter som har kommet til siden sist, samt viktige juridiske formuleringer vi har manglet i de gamle vedtektene.

I de følgende forslagene vil dere se at enkelte punkter fra ett kapittel er flyttet til et annet. Dette gjør vi for å bedre struktur og sammenheng, jf. oppsettet til Huseierne. Merk spesielt at vi har tatt vekk hele kapitlet om garasjen/parkeringsandelene, delt det opp, og satt de enkelte avsnittene inn under relevante kapitler i vedtektene. I tillegg er styresammensetninga noe endret siden sist ved at vi har ett i stedet for to varamedlemmer.

Vi anbefaler derfor at andelseierne leser gjennom alle vedtektsforslagene før man stemmer.

Vi gjør oppmerksom på at det i henhold til borettslagsloven § 7-10 er det kun tillatt med én stemme per andelseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler vedtektsendring av kapittel 5 i vedtektene, se vedlegg med endringsforslaget.

Det nye i styrets forslag:

- Det er satt inn relevante punkter om garasjen



- Vedtektene er oppdatert og formulert slik at de er i overensstemmelse med borettslagsloven, det gjelder spesielt punktene om stemmerett (§ 7-10) og møtedeltagelse (§ 7-3 til 7-8).
- Varamedlemsperioden redusert fra to til ett år

Forslag til vedtak

Foreslås vedtatt

Vedlegg

8. 7. Generalforsamling ENDELIG.pdf



Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte:

Fra årsmøtet april 2024 har styret bestått av:

Leder Randi Nordskott, Etterstadgata 18B, 0658 Oslo

Styremedlem Gøril Lorentsen Sæbø, Etterstadgata 18B, 0658 Oslo

Styremedlem Magnus Knutsen Bjørke, Etterstadgata 18B, 0658 Oslo

(valgt inn etter avtroppende styremedlem Anne Mitsen Borgersen)

Varamedlem Sigrid Langholm Larsen, Etterstadgata 18B, 0658 Oslo

(valgt inn etter avtroppende varamedlem Magnus Knutsen Bjørke)

vibbo.no

Her ligger informasjon om boligselskapet, boforhold, felleskostnader og informasjon fra styret samt mulighet for å være i dialog med styret og andre beboere.

Generelle opplysninger om Etterstadgata 18B Borettslag

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

Etterstadgata 18B Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987426373 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 232/467

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å kunne drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Etterstadgata 18 Brl har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av

OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Forsikring

Borettslagets forsikringsselskap er Gjensidige

Kraftleverandør

Borettslagets kraftleverandør er Entelios og nettleverandør er Elvia

Kjøpte tjenester

Rene Bygårder: Vaktmestertjenester, avsluttet pr. 31/1-24

Rene Trapper: Trappevask, avsluttes 28.2/25. Ny kontraktspartner er BM Rogala

Schindler: Heistilsyn (4 tilsyn pr. år)

Obos: Regnskap, budsjettforslag og årsmøtegjennomføring

Industriporter: Servicekontrakt om ettersyn og brukes til reparasjoner

Heisen

Vi har tilsyn av Schindler fire ganger årlig. Ingen vedlikeholdsutgifter i 2024.

Status ang. borettslagets 9 leiligheter

Ingen leiligheter ble solgt i 2024.

To leiligheter hadde framleie til august. Ved utgangen av året er det kun én leilighet som framleies. Ellers bor eierne fast i egne leiligheter.

Styrets arbeid

Styrets ulike arbeidsområder i 2024 omtales videre i egne punkter:



Styremøter

Det er avholdt 12 ordinære styremøter i form av fysiske møter.
Sakslister, referat og signering er gjort i Styreverrommet.

Medlemskap

Borettslaget er medlem i Huseierne
(styret har benyttet deres gratis juridiske veiledning).

Beboermøter

Det ble avholdt ett beboermøte i 2024, i februar.

Dugnader

Det har vært avholdt én vårdugnad og én høstdugnad, begge med varierende deltakelse, men med godt utført både nødvendig vedlikeholdsarbeid, som vi ellers har måttet betale for, og generelt ryddearbeid for å holde det trivelig i fellesarealene.

Vedlikeholdsarbeid (uten innleid arbeidskraft)

Søppelskuret og plankegerde på baksiden og framsiden er vasket for grønske (på dugnadene) framsiden må tas 2025.

Avløpsrør fra vannansamling (i kum) på nabotomt, grensende inn mot vår bygning, vedlikeholdes for gjentetting.
Det har ikke vært vanninnsig i garasjen i 2024.

Teknisk rom i kjeller ble ryddet for gamle lysrør av Rene Bygårder før de sluttet.

Uteområdet

Gummimatter: Sommeren 2023 ble det lagt en membran på uteområdet som et tiltak mot vanninnsig i kjelleren.
Styret ga oppdraget til Christiania Bygg Prosjekt.

Ved første snøfall viste det seg at membranen ble så glatt at det var farlig å bevege seg på den. Styret fikk aldri kontakt med firmaet og avsluttet saken.

Tiltak gjort på det glatte området i 2024: Lagt gummimatter mellom ytterdør og søppelskuret. Disse fungerer fint og er ikke til hinder for renovasjonsarbeiderne

Planter: Det ble innkjøpt planter til inngangspartiet for ca 2.600,- og en av beboerne har påtatt seg ansvaret for stell.

Dørpanel og ringeklokker

I 2023 informerte elektriker om at vårt callingsystem er så gammelt at vi må være forberedt på flere utskiftinger (enn de to i 2023). Ingen defekt meldt i 2024.

Varmtvannsberedere og vannlås

Etter montering av vannlås og utskifting av varmtvannsberedere i 2023/-24 har borettslaget fått redusert forsikringspremie.

Garasjeplassene

Alle garasjeplassene er i bruk, én er framleid av andelseier i Etterstadgata 18B Borettslag og to er framleid av Etterstadgata 18A.

Ladeanlegg i garasjen

Styret har anbefalt individuelle anskaffelser i stedet for innstallering av fellesanlegg.
I 2024 ble ett individuelt anlegg installert.

Tyveri, skader og overvåkingskamera

Vi har hatt flere innbrudd i kjeller med skader på garasjeport og tyveri av sykler. Styret har installert flere overvåkingskamera inne og ute og i høst montert lås på innside av garasjeport. Etter at vi begynte å holde garasjen stengt mellom kl.22 og 06 har vi ikke hatt innbrudd.



Veistubben mellom Etterstadgata og Kolonihagen

Veistubben har vært brøytet, strødd og feiet av Vålerengahjemmet i 2024.

Styret har skaffet nye parkeringskort med gyldighet fra 2024.

Det har utviklet seg en senking på fortauet i grensen mellom 18A og 18B, dette må utbedres og 18A og 18B er i dialog om ansvarsfordelingen.

Nabovarsel og byggeplaner for Vålerengahjemmet

Styret holder seg orientert om planene for utbyggingen av Vålerengahjemmet. Det er spesielt bruk av veistubben under byggeperioden og ansvaret for den etterpå samt bevaring av parkeringsplassene som er av interesse for oss. Styret har ikke vært på noen møter i 2024, ikke mottatt oppdaterte nabovarsler og ikke sett behov for å sende inn fler anmerkninger (enn det som ble gjort i 2023).

Samarbeid med Etterstadgata 18A

Etterstadgata 18A inviterte i november styret til et samarbeidsmøte ang. saker som berører begge parter.

Saker som ble diskutert var garasjen, gateparkeringen, bruk og vedlikehold av gatestumpen, fellesarealer o.l.

Vi opprettholder samarbeidet i 2025.

Brannsikring

En brannøvelse i 2024 (utløst røykvarsler og gjennomgått instruksjonene som henger i 1.etg)

Egenberedskap

Styret har hengt opp informasjonshefte fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) og oppfordret alle beboere til å sette seg inn i rådene.

IN-lånet

Nåværende periode for avdragsfrihet utgikk juli 2024. Handelsbanken har innvilget ny avdragsfri periode fram til 2029. Det er tre beboere som har det resterende IN-lånet. Det ble ikke innbetalt på lånet i 2024.

Renter

Handelsbankens rente på begge lån er 6,15%

(lånene er på 2.259.000,- og 210.000,- og utløper hhv. 2029 og 2033)

Økonomi, budsjett og felleskostnader.

Etter Obos sine anbefalinger i budsjettforslaget for 2024 økte styret felleskostnadene med 20%, også garasjekostnadene. Det har gitt borettslaget såpass trygg økonomi at styret valgte, ved budsjettarbeidet i november-24, å ikke heve fellesutgiftene i 2025.

Styret er ikke kjent med store utgifter som vil komme i 2025, unntatt rel. stor økning i kommunale avgifter og ellers generell høy prisøkning. Styret har lagt vekt på tiltak for å senke kostnadene ved å endre vaktmestertjenesten, inngå ny renholdskontrakt, bytte av forretningsfører.

Styret vil fortsette å vurdere nye tiltak for å senke kostnadene ytterligere.

Styret vil følge opp vedlikeholdsplanen med noen anbefalte tiltak i 2025.



ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG ORG.NR. 987 426 373, KUNDENR. 3835

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		164 734	170 867
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 277 801	4 117 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-60 000	-60 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 125 000	-4 063 534
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		92 801	-6 134
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		257 535	164 734
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		288 975	195 191
Kortsiktig gjeld		-31 439	-30 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		257 536	164 734



ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG ORG.NR. 987 426 373, KUNDENR. 3835

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		202 396	247 297	209 029	139 692
Innkrevde felleskostnader	2	689 776	573 492	689 971	694 384
SUM DRIFTSINNTEKTER		892 172	820 789	899 000	834 076
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 410	-1 269	-1 269	-1 410
Styrehonorar	4	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	5	-7 854	-8 639	-8 000	-8 000
Andre honorarer		-1 000	0	0	-1 000
Forretningsførerhonorar		-51 383	-48 863	-51 000	-54 000
Konsulenthonorar	6	-11 000	-6 569	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-136 392	-113 996	-136 100	-137 000
Forsikringer		-41 444	-43 890	-46 500	-54 000
Kommunale avgifter	8	-104 965	-94 638	-104 000	-117 000
Energi/fyring		-43 769	-33 851	-35 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-46 332	-66 899	-50 000	-52 000
Andre driftskostnader	9	-68 683	-76 984	-76 000	-53 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-523 232	-504 598	-522 869	-532 910
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		368 940	316 191	376 131	301 166
Innbetalt andel fellesgjeld		1 125 000	4 063 534	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 493 940	4 379 725	376 131	301 166
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 818	1 433	0	0
Finanskostnader	11	-217 957	-263 758	-224 000	-153 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-216 139	-262 325	-224 000	-153 000
ÅRSRESULTAT		1 277 801	4 117 400	152 131	148 166
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 277 801	0		
Til annen egenkapital		0	4 117 400		



ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG ORG.NR. 987 426 373, KUNDENR. 3835

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	17 250 000	17 250 000
Tomt		2 000 000	2 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		19 250 000	19 250 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 397	105
Forskuddsbetalte kostnader		47 536	0
Andre kortsiktige fordringer	13	12 058	2 707
Driftskonto OBOS-banken		218 697	191 137
Sparekonto OBOS-banken		1 286	1 241
SUM OMLØPSMIDLER		288 975	195 191
SUM EIENDELER		19 538 975	19 445 191
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Opptjent egenkapital	14	9 333 635	8 055 834
SUM EGENKAPITAL		9 334 535	8 056 734
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 469 000	3 654 000
Borettsinnskudd	16	7 704 000	7 704 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 173 000	11 358 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 080	3 045
Leverandørgjeld		27 529	26 181
Påløpte renter		830	1 231
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 439	30 457
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 538 975	19 445 191
Pantstillelse	17	14 100 000	14 100 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, __. __. 2025			
Styret i Etterstad Gata 18 Borettslag			
Randi Nordskott	Magnus Knutsen Bjørke	Gøril Sæbø	



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	563 858
TV	52 230
Leie garasje	39 192
Diverse	34 496
Kapitalkostnader på IN-lån	212 661
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-10 265
Overført til kapitalkostnader	-202 396
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	689 776

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 410

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 9 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 854.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 000
SUM KONSULENTHONORAR	-11 000

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 135
Drift/vedlikehold VVS	-37 600
Drift/vedlikehold elektro	-7 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 843
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 427
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 384
Kostnader dugnader	-1 504
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-136 392

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-59 410
Renovasjonsavgift	-45 555
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 965

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

Driftsmateriell	-1 695
Vaktmestertjenester	-24 276
Vakthold	-901
Renhold ved firmaer	-27 696
Andre fremmede tjenester	-7 693
Andre kontorkostnader	-1 822
Kontingenter	-2 130
Gaver	-269
Bank- og kortgebyr	-2 151
Velferdskostnader	-50
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-68 683

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 403
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	370
SUM FINANSINNTEKTER	1 818

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-15 561
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-202 396
SUM FINANSKOSTNADER	-217 957

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 2005	19 250 000
Tomteverdien skilt ut	-2 000 000
SUM BYGNINGER	17 250 000

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.232/bnr.467

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	12 058
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	12 058

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	386 635
Egenkapital fra IN tidligere	7 822 000
Egenkapital fra IN 2024	1 125 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	9 333 635

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-600 000	
Nedbetalt tidligere	330 000	
Nedbetalt i år	60 000	
		-210 000

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,15 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 2004	-11 206 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	7 822 000	
Nedbetalt i år, IN	1 125 000	
		-2 259 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 469 000

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe.

Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret.

Da fremtidige endringer i lånebetingelsene påvirker beregningene bør man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt tidspunktet avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløpet som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.



Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 30/06-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2029	
103		3 300
302		4 100

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-7 704 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-7 704 000

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	7 704 000
Pantelån	2 469 000
Beregnete IN-forpliktelser	8 947 000
TOTALT	19 120 000

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

Bygninger	17 250 000
Tomt	2 000 000
TOTALT	19 250 000



BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Etterstadgata 18 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Etterstadgata 18 Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Uavhengig av vår konklusjon ovenfor, ønsker vi å presisere at borettsinnskuddet på kr 7 704 000,- ikke er tinglyst iht til borettslagsloven § 2-11. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L01CL-DEZE3-JTFOJ-LNEBB-WFFDD-UCBEQ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-10 12:11:08 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LOT-CL-DEZES-JTFOJ-LNEBB-WFFDD-UCBEQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

25 av 44



1 Navn, formål og regnskapsfører.

1.1. Borettslagets navn

Borettslagets navn er Etterstadgata 18 B borettslag

1.2. Borettslagets forretningskontor

Borettslagets forretningskontor er i Oslo kommune.

1.3. Borettslagets formål

Borettslagets formål skal være å skaffe andelseierne bolig ved å erverve boliger for andelseierne og å leie ut boliger til andelseierne.

Borettslaget har dessuten til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser i borettslaget.



1. Navn, formål og forretningskontor.

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Etterstadgata 18 B Borettslag.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Lagets forretningskontor ligger i Oslo kommune.

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg til andelseiernes felles benyttelse.

1.1.1 Borettslagets garasje

Borettslaget skal forvalte de 8 garasjeplassene og leie ut plassene til lagets andelseiere og til eier av Etterstadgata 18A.

Formålet er å kunne tilby innendørs parkeringsplass til borettslagets andelseiere.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.



Kommentarer til spesielt dette endringsforslaget:

- Setningen om andel nr. 10 utgår ettersom denne ikke lenger gir mening med ny eier.
- Setningen om opsjon på kjøp av loftsareal er foreslått fjernet fra dette avsnittet, men foreslås lagt til i et senere avsnitt om andelseiernes rettigheter.

2 Andeler

2.1 Andeler og andelseiere

Borettslaget har 9 andeler, etter sammenslåing av andel 1 og andel 4, hver pålydende NOK 100.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.

Det skal utstedes et andelsbrev for hver andel. Enhver andelseier skal også få utlevert lagets vedtekter ved utstedelsen av andelene.

Andel nr. 10 skal ikke belastes med fellesgjeld. Andel faste driftsutgifter skal betales i hht arealbrøk på lik linje med de øvrige andelene i borettslaget.

Andel/leilighet 302, 303 og 401 har rett til å kjøpe respektive andeler av loftet beliggende rett over de nevnte andeler.



2. Andeler og andelseiere

2.1. Andeler

Borettslaget består av 9 andeler, pålydende kr 100.

Det skal være knyttet en andel til hver bolig.

Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser, og plikter ikke å gjøre innskudd i borettslaget utover det som følger av andelen, borettsinnskuddet og felleskostnadene.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.1.1 Garasjeandeler

Garasjen har 8 parkeringsplasser og hver parkeringsplass har 1 andel.

Etterstadgata 18A eier 3 garasjeandeler i borettslaget.

To av garasjeandelene til 18A, nr. 6 og 7, er tinglyst og den tredje, nr. 3, leies på



ordinære vilkår. Begge type eierskap gir eie- og bruksrett til garasjeplassene på samme vilkår som eierne i borettslaget

De resterende 5 garasjeandelene skal tilhøre andelseiere i borettslaget.

For hver av andelene er det betalt et innskudd stort NOK 100.000.

Kommentarer til spesielt dette endringsforslaget: Punktet "1.4 Overføring av andeler (salg/eierskifte) er foreslått fjernet i dette kapittelet, men ligger som et annet separat forslag til vedtektsendring

3 Andelseiernes rettigheter

3.1 Leie av bolig

Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.

Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.

3.2 Medbestemmelsesrett

Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen, og har fremleggs-, tale- og stemmerett.

3.2.1 For andeler med rett til leie av garasjeplass

Alle som har betalt for andel i borettslagets garasjedel har rett til å være med på generalforsamlingen og har fremleggs-, tale- og stemmerett for saker som vedrører garasjedelen.

3.3 Fremleie

En andelseier kan, med de begrensninger som følger av ufravelige regler i borettslagslovgivningen, fritt overlate bruken av sin bolig i borettslaget til andre, for eksempel ved fremleie.

Slik overlattelse av bruken skal meldes skriftlig til styret. Overlattelse av bruken endrer ikke andelseiernes forpliktelser i forhold til borettslaget. Andelseieren skal holde styret orientert om hvordan styret kan få tak i vedkommende andelseier i tiden andre disponerer boligen. Dersom styrets godkjenning er nødvendig, skal styret søke å fatte et vedtak så snart som mulig, og senest innen de frister loven setter for slik godkjenning. Styret må alltid ha saklig grunn for å nekte godkjenning.

3.4 Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.

De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravelige lovregler.

Når en andel skifter eier, skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre ved regnskapsføreren. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.

Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelsen.



3. Andelseiernes rettigheter

3.1 Leie av bolig

Andelseierne har rett og plikt til å leie bolig i borettslaget.

Andel i borettslaget gir enerett til å benytte den bolig i borettslaget som andelen hører til, samt rett til å benytte fellesarealene til den bruk de er påtenkt eller vanligvis benyttet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene på benyttelsestidspunktet.



3.1.1 Rett til loftsareal

Andelseiere av leilighet 302, 303 og 401 har rett til å utvide leiligheten ved å kjøpe bruksrett til loftsarealet beliggende rett over de nevnte andeler.

3.1.2 Leie av garasje plass

Andelseier med parkeringsandel har rett og plikt til leie av garasje plass, med eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt plass:

- Garasje plass nr 1 tilhører leilighet 401
- Garasje plass nr 2 tilhører leilighet 203
- Garasje plass nr 3 tilhører Etterstadgata 18A
- Garasje plass nr 4 tilhører leilighet 101/201
- Garasje plass nr 5 tilhører leilighet 301
- Garasje plass nr 6 er tinglyst med leierett for Etterstadgata 18A
- Garasje plass nr 7 er tinglyst med leierett for Etterstadgata 18A
- Garasje plass nr 8 tilhører leilighet 302

3.2 Medbestemmelsesrett

Alle andelseiere har rett til å være med på generalforsamlingen, og har fremleggs-, tale- og stemmerett. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer som ikke er andelseiere, samt leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

3.2.1 For andeler med rett til leie av garasje plass

Andelseiere med kun rett til å leie garasje plass har rett til å være med på generalforsamlingen og har fremleggs-, tale- og stemmerett for saker som vedrører garasje plassene.

3.3 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Med overlating av bruk til andre menes her framleie. Begrepet framleie brukes i stedet for utleie fordi beboerne allerede leier sin leilighet fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til, gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.



Har styret ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent. Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

3.3.1 Bruksoverlating av garasje plass

Bruksoverlating av parkeringsplassen skal godkjennes av styret i borettslaget. Det skal være saklig grunn til å nekte fremleie etter samme kriterier som i punkt 3.3.

Andelseiere i borettslaget har førsteprioritet ved fremleie. Fremleieplasser skal derfor først tilbys andelseiere i Etterstadgata 18B Borettslag.

Videre prioriteres leietakere i borettslaget, så Etterstadgata 18A.

Beboere som ønsker å leie den tilbudte parkeringsplassen, må gi skriftlig svar innen 14 dager til styret i borettslaget.

Andelseier kan ikke framleie sin garasje plass for å bruke gjesteparkeringen til egen parkering. Andelseiere som har garasje plass skal bruke denne og ikke gjesteparkeringen unntatt ved korte opphold.

Andelseier kan ikke inngå avtale om framleie av parkeringsplass utover den tid han/hun er andelseier i Etterstadgata 18B Borettslag.

Leietakere som ikke bor i Etterstadgata 18B skal få tilgang til garasjen kun med nøkkelbrikke som åpner garasjeporten. Leietaker betaler selv nøkkelbrikken. Tilgangskode kan utleveres ved spesielle behov.

Andelseier som har overlatt bruken av parkeringsplassen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av plassen overfor laget, og plikter å holde leietaker oppdatert og informert. Andelseier plikter å forholde seg til meldinger gitt av styret og er ansvarlig for å informere leietaker. Andelseier plikter også å gi styret melding om registreringsnummer på bilen som skal bruke plassen og kontaktinformasjonen til leietaker. Leietaker kan ikke la andre disponere parkeringsplassen.



1.4 Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.

De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.

Når en andel skifter eier, skal den nye eieren gi melding om dette til borettslagets styre ved regnskapsføreren. Styret kan nekte overtakelse dersom det er saklig grunn for dette. Styret sørger for at overdragelsen blir registrert.

Ved overdragelse av andeler kan det tilkomme et administrasjonsgebyr for å dekke borettslagets rimelige kostnader ved overdragelsen.



3.4 Eierskifte

En andelseier har rett til å overdra sin andel, med de begrensninger som følger av ufravikelige bestemmelser i borettslagslovgivningen.

De øvrige andelseierne har ingen forkjøpsrett ved overdragelse, med mindre annet følger av ufravikelige lovregler.

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

3.4.1 Eierskifte av borettslagets parkeringsandeler

Borettslagets parkeringsandeler skal selges sammen med ordinær andel i Etterstagata 18B Borettslag. Dersom andelseier ønsker å selge sin parkeringsandel, kan den kun selges til de andre andelseierne med boret i borettslaget.

Prisen skal beregnes ut fra opprinnelig innskudd på 100.000,- justert opp med økning i konsumprisindeksen fra 01.01.2005 og frem til kjøpstidspunktet. Hvis flere andelseierne i Etterstadgata 18B er interessert, skal den gå til høystbydende.



Bestemmelsene over gjelder også for ekstern andelseier med rett til å leie parkering i borettslagets garasje.

For å få bedre struktur og sammenheng i vedtektene er enkelte punkt fra de gamle vedtektene omskrevet, oppdatert og samlet i dette underkapitelet.



4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.1.1 Bruk av garasjen

Andelseier med rett til å leie parkeringsplass i borettslagets garasje, plikter å holde orden på sin garasjeplass og i anlegget for øvrig. Almennelige hensyn til orden og ryddighet skal overholdes, herunder eventuelle ordensregler vedtatt av Etterstadgata 18B Borettslag.

Andelseiere med rett til å leie parkeringsplass plikter å medvirke til at uvedkommende ikke får adgang til garasjeanlegget.

Andelseier som disponerer egen garasjeplass har, med samtykke fra styre, rett til å sette opp ladepunkt for el-bil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Lading av bil fra vanlig stikkontakt og bruk av vanlig skjøteledning er ikke tillatt.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.



Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

Disse bestemmelsene gjelder også andelseier med rett til å leie parkeringsplass.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

Disse bestemmelsene gjelder også andelseier med rett til å leie parkeringsplass.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Endringer av bygget som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Disse bestemmelsene gjelder også andelseier med rett til å leie parkeringsplass.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.



Disse bestemmelsene gjelder også andelseier med rett til å leie parkeringsplass.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 – tolv – måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

Disse bestemmelsene gjelder også andelseier med rett til å leie parkeringsplass.

6. Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Disse bestemmelsene gjelder også andelseier med rett til å leie parkeringsplass.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

Disse bestemmelsene gjelder også andelseier med rett til å leie parkeringsplass.



Kommentarer til spesielt dette endringsforslaget: I dette forslaget oppdateres vedtektene slik at de er formulert rett i forhold til borettslagsloven når det kommer til punkter som stemmerett (§ 7-10) og møtedeltagelse (§ 7-3 til 7-8). I tillegg er varamedlemsperioden redusert fra to til ett år.

4 Borettslagets organer

4.1 Forholdet til borettslagslovgivningen

Vedtektene gjengir enkelte hovedpunkter hva gjelder borettslagets organer, herunder borettslagets ledelse. De nærmere materielle og prosessuelle regler for disse fremgår av borettslagslovgivningen. I tilfelle motstrid skal vedtektene likevel ha forrang så langt dette er tillatt etter loven.

4.2 Generalforsamlingen

Generalforsamlingen er borettslagets øverste myndighet.

Borettslaget skal holde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni hvert år. Styret foretar innkalling til generalforsamlingen, i henhold til de regler som gjelder for slik innkalling. Den ordinære generalforsamling skal alltid behandle og avgjøre:

- I. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen
- II. Andre saker som i henhold til loven eller vedtektene hører under generalforsamlingen.

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

4.3 Styret

Styret skal lede virksomheten borettslaget bedriver i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Herunder skal styret treffe alle beslutninger som ikke i lov, vedtekter eller i generalforsamlingens vedtak er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger og utarbeidelse av årsregnskap og årsberetning i samsvar med gjeldende lover og regler.

Styret skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt av generalforsamlingen, eller av styret selv dersom generalforsamlingen bestemmer dette. Det skal i tillegg velges to varamedlemmer til styret.

Styret skal sørge for å avholde møter så ofte som det er nødvendig for å ivareta borettslagets interesser.

4.4 Revisor

Borettslagets revisor skal være den satsautoriserte revisor som generalforsamlingen velger.

4.5 Regnskapsførsel

Generalforsamlingen kan velge en regnskapsfører for borettslaget.



4.6 Borettslagets representasjon utad

Borettslagets firma tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

Styret kan gi prokura.

4.7 Sikkerhet mot mislighold

Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. Prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 – tolv – måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.



7. Borettslagets organer

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere med borettsrett som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Ekstern andelseier med rett til leie av parkering har kun forslags-, tale- og stemmerett i saker som gjelder parkeringsgarasjen.

Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer, andelseiere med rett til å leie parkeringsplass og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt. Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal



tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling. Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier. Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet skal saken tas opp til ekstraordinær generalforsamling, eventuelt utsettes. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

7.9 Styremedlemmer

Styret skal bestå av én leder og mellom to og fire andre styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt i oddetalls-år av generalforsamlingen, eller av styret selv dersom generalforsamlingen bestemmer dette.

Det skal i tillegg velges et varamedlem til styret som sitter ett år om gangen.

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Dersom et styremedlem går av før perioden er utløpt, trer varamedlemmet inn i rollen.

7.10 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det



enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

7.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.12 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.14 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 24.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.03.25

Selskapsnummer: 3835 Selskapsnavn: ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Randi Nordskott og Magnus Knutsen Bjørke er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 9000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Magnus Knutsen Bjørke

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Randi Nordskott
 Sigrid Langholm Larsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Gøril Sæbø

Sak 7 Vedtektsendringer 1/6 (Navn, formål og forretningskontor.)

Foreslås vedtatt

- For
 Mot

Sak 8 Vedtektsendringer 2/6 (Andeler og andelseiere)

Foreslås vedtatt

- For
 Mot



Sak 9 Vedtektsendringer 3/6 (Andelseiernes rettigheter)

Foreslås vedtatt

For

Mot

Sak 10 Vedtektsendringer 4/6 (Fortsettelse av rettigheter: Eierskifte)

Foreslås vedtatt

For

Mot

Sak 11 Vedtektsendringer 5/6 (Bruksrett og vedlikehold, Felleskostnader, Mislighold)

Foreslås vedtatt.

For

Mot

Sak 12 Vedtektsendringer 6/6 (Borettslagets organer)

Foreslås vedtatt

For

Mot



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.