



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 403 096	13 024 578
Sum inntekter		14 403 096	13 024 578
Kostnader			
Lønnskostnad		1 336 158	1 208 459
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		278 637	28 950
Annen driftskostnad		6 951 907	14 447 793
Sum kostnader		8 566 703	15 685 202
Driftsresultat		5 836 393	-2 660 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		161 918	50 715
Sum finansinntekter		161 918	50 715
Annen finanskostnad		814 240	460 300
Sum finanskostnader		814 240	460 300
Netto finans		-652 322	-409 585
Resultat før skattekostnad		5 184 071	-3 070 209
Årsresultat		5 184 071	-3 070 209
Totalresultat		5 184 071	-3 070 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 184 071	-3 070 209
Sum overføringer og disponeringer		5 184 071	-3 070 209



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 725 705	20 725 705
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		205 983	332 996
Sum varige driftsmidler		20 931 688	21 058 700
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Andre fordringer		292 784	308 235
Sum finansielle anleggsmidler		304 824	320 275
Sum anleggsmidler		21 236 512	21 378 975
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 693	13 053
Sum fordringer		70 693	13 053
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 700 311	6 045 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 700 311	6 045 238
Sum omløpsmidler		7 771 004	6 058 290
SUM EIENDELER		29 007 516	27 437 266



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 100	30 100
Sum innskutt egenkapital		30 100	30 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 575 908	6 391 837
Sum opptjent egenkapital		11 575 908	6 391 837
Sum egenkapital		11 606 008	6 421 937
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 569 119	18 615 128
Øvrig langsiktig gjeld		1 242 766	1 265 737
Sum annen langsiktig gjeld		16 811 885	19 880 865
Sum langsiktig gjeld		16 811 885	19 880 865
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		334 792	130 341
Leverandørgjeld		136 642	882 073
Skyldige offentlige avgifter		43 811	55 759
Annen kortsiktig gjeld		74 377	66 290
Sum kortsiktig gjeld		589 623	1 134 464
Sum gjeld		17 401 508	21 015 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 007 516	27 437 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 600804

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTLAGET ETTERSTAD SØR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 403 096	13 024 578
Sum inntekter		14 403 096	13 024 578
Kostnader			
Lønnskostnad		1 336 158	1 208 459
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		278 637	28 950
Annen driftskostnad		6 951 907	14 447 793
Sum kostnader		8 566 703	15 685 202
Driftsresultat		5 836 393	-2 660 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		161 918	50 715
Sum finansinntekter		161 918	50 715
Annen finanskostnad		814 240	460 300
Sum finanskostnader		814 240	460 300
Netto finans		-652 322	-409 585
Resultat før skattekostnad		5 184 071	-3 070 209
Årsresultat		5 184 071	-3 070 209
Totalresultat		5 184 071	-3 070 209
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 184 071	-3 070 209
Sum overføringer og disponeringer		5 184 071	-3 070 209



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 725 705	20 725 705
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		205 983	332 996
Sum varige driftsmidler		20 931 688	21 058 700
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Andre fordringer		292 784	308 235
Sum finansielle anleggsmidler		304 824	320 275
Sum anleggsmidler		21 236 512	21 378 975
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		70 693	13 053
Sum fordringer		70 693	13 053
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 700 311	6 045 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 700 311	6 045 238
Sum omløpsmidler		7 771 004	6 058 290
SUM EIENDELER		29 007 516	27 437 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	30 100	30 100
Sum innskutt egenkapital	30 100	30 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	11 575 908	6 391 837
Sum opptjent egenkapital	11 575 908	6 391 837
Sum egenkapital	11 606 008	6 421 937
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 569 119	18 615 128
Øvrig langsiktig gjeld	1 242 766	1 265 737
Sum annen langsiktig gjeld	16 811 885	19 880 865
Sum langsiktig gjeld	16 811 885	19 880 865
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	334 792	130 341
Leverandørgjeld	136 642	882 073
Skyldige offentlige avgifter	43 811	55 759
Annen kortsiktig gjeld	74 377	66 290
Sum kortsiktig gjeld	589 623	1 134 464
Sum gjeld	17 401 508	21 015 328
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 007 516	27 437 266



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 48

Borettslaget Etterstad Sør



Velkommen til årsmøte i Borettslaget Etterstad Sør

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

15. mai 2024 kl. 18:00, Brynseng skole, Bryngsenfaret 10, 0667 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024
7. Retningslinjer for innstallering av varmpumper
8. Forslag til nytt punkt (8) til vedtektene §4-3
9. Forslag til endring av vedtekter §2 Andeler og andelseiere.
10. Forslag til endring av vedtekter §6-1 Felleskostnader og pantesikkerhet
11. ENØK-tiltak
12. Bordtennisbord
13. Etablere en grillplass ved flaggplassen Krav til flertall: Alminnelig (50%)
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Etterstad Sør



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste sammen med fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse frammøteliste og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er det foreslått at rådgiver i OBOS Helga Solheim velges. Protokollvitne(r) velges på selve møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 0048 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2023/ 2024

Krav til flertall:
Sak allerede vedtatt (0%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000 for perioden 2023/2024. Styret har hatt et aktivt år, og mange møter. Dette er redegjort for i årsberetningen - se informasjon om styrets arbeid. Honoraret er lik det honoraret som forrige styret fikk for sitt arbeid i perioden 2022/2023.

Forslag til vedtak
Styrets forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000.



Sak 7

Retningslinjer for innstallering av varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har tidligere i husordensregler vedtatt at det er tillatt med luft til luft-varmepumper etter søknad til styret, men det har ikke eksistert noen retningslinjer for hvordan dette skal gjennomføres i praksis. Generalforsamlingen 2023 ga derfor styret i oppgave å utarbeide slike retningslinjer. Disse ble presentert til de fremmøtte på beboermøtet 14.02.2024, og har deretter blitt oppdatert etter flere gode innspill. Retningslinjene er presentert i eget vedlegg, se bakerst i innkallingen. For at disse retningslinjene skal være synlig og tilgjengelig for alle, ønsker styret at retningslinjene skal legges til som vedlegg til husordensreglene, samt at det henvises til disse i husordensreglene § 2, etter siste setning, 2. avsnitt.

Uavhengig om generalforsamlingen ønsker at retningslinjene skal være en del av borettslagets husordensregler, vil styret, basert på forrige generalforsamlings vedtak, legge disse til grunn i saker som omhandler varmepumper.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at retningslinjene, slik de er beskrevet i vedlegget til innkallingen, vedtas i sin helhet som vedlegg til husordensreglene.

Vedlegg

2. 2024.03.04 Retningslinjer Varmepumpe.pdf

Sak 8

Forslag til nytt punkt (8) til vedtektene §4-3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet forslag til nye retningslinjer for luft-til-luft-varmepumper. Det får også konsekvenser for våre vedtekter som angår §4. Borett og overlating av bruk og bygningsmessige arbeider. Styret foreslår at vi tar med et nytt punkt §4-3-(8) som regulerer forholdet mellom andelseier og borettslaget hvis man skal foreta reparasjonsarbeid på veranda hvor utedelen av varmepumpen står.

NYTT PUNKT: §4-3 "Bygningsmessige arbeider"

(8) Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer av varmepumper må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av disse.

Forslag til vedtak

Nytt punkt til vedtektene § 4-3 (8) vedtas slik beskrevet i saksfremstillingen.



Sak 9

Forslag til endring av vedtekter §2 Andeler og andelseiere.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen har i april 2016 vedtatt at man prinsipielt godkjenner fysisk sammenslåing av leiligheter i Etterstad Sør Borettslag: ""Generalforsamlingen vedtar at det skal være mulig for eier av enten 1-romsleiligheter eller 3-romsleiligheter å kjøpe tilstøtende leilighet med tanke på sammenslåing til en boenhet. Det er kun adgang til å slå sammen 1-roms-leilighet med 3-romsleilighet". Våre vedtekter i §2 Andeler og andelseiere omtaler derimot ikke denne muligheten for sammenslåingen, og saken krever i prinsippet bare en en formell avklaring. Denne type vedtektsendring er gjennomført i flere andre borettslag.

Vi har siden 2016 fått bare én sammenslått leilighet - til 88,6 kvm.

Forslag til nytt punkt i vedtektene:

NY: §2-3 Sammenslåing av andelseiligheter

- 1. Andelseiere av 1- eller 3-romsleiligheter kan slå sammen to tilstøtende andeler.*
- 2. Ved ønske om sammenslåing skal beboer sende en henvendelse til styret om at dette skal utføres, og får dermed midlertidig dispensasjon fra regelen i §2-1 (2) om at ingen kan ha eierandel i mer enn én andel.*
- 3. Andelseieren som ønsker sammenslåingen besørger og bekoster å omsøke tiltaket til kommunen ihht. reglene i Plan- og bygningsloven.*
- 4. Når tiltaket er godkjent hos kommunen, skal andelseieren sende skriftlig søknad til styret med kopi av godkjenningen fra kommunen. Styret skal behandle søknaden innen rimelig tid.*
- 5. Andelseieren besørger og bekoster gjennomføringen av tiltaket ihht. kommunens og styrets godkjenning. Andelseieren er ansvarlig for skader som oppstår på borettslagets bygningsmasse i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.*
- 6. Etter at tiltaket er gjennomført og ferdigstilt besørger styret opprettelse av nytt og sletting av gammelt andelsnummer.*
- 7. Sammenslåingen skal være gjennomført senest 6 måneder etter styrets godkjenning.*
- 8. Alle kostnader knyttet til sammenslåingen dekkes av andelseier.*

Forslag til vedtak

Nytt punkt til vedtektene § 2-3, vedtas slik det fremkommer i saksinformasjonen.

Sak 10

Forslag til endring av vedtekter §6-1 Felleskostnader og pantessikkerhet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Bakgrunn for dette forslaget er et vedtak på generalforsamlingen (GF) i Etterstad Sør Borettslag 27.4.2016 om at man godkjenner sammenslåing av leiligheter. Dette bl.a. for å tilrettelegge for at flere barnefamilier skulle bli boende her.

Dette forslaget innebærer ikke en realitetsendring, men er kun en presisering av allerede gjeldende prinsipp. Slik at dersom denne vedtektsendringen ikke blir vedtatt, så vil prinsippet med at *felleskostnader for eventuelt sammenslåtte andeler, skal være summen av felleskostnader for de to opprinnelige andelene*, fremdeles være gjeldende.

NA §6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

ENDRES TIL (ny setning i kursiv) §6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. *Felleskostnader for eventuelt sammenslåtte andeler/leiligheter er summen av felleskostnader for de to opprinnelige andeler/leiligheter.* Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

Forslag til vedtak

Endring i vedtekt §6-1 (1) vedtas slik det fremkommer i saksinformasjonen.

Sak 11

ENØK-tiltak

Forslag fremmet av:

Marit Sollesnes og Arne Storelv

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er nå flere år siden etterisolering av blokkene utvendig sist ble utredet, og muligheter og kostnader kan ha endret seg, også i positiv forstand. Blokkene er beregnet til "energiklasse G" og er kalde, har dårlig isolering, og beboerne har høye strømutfgifter. Det kan være muligheter for Enova-støtte for en slik ENØK-utredning, samt at Obos sitt miljøfond kan brukes.

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til forslaget. Det er viktig at det hentes inn flere aktuelle alternativer for etterisolering av blokkene. Samtidig bør vi få mer kunnskap om de finansielle forutsetninger som stilles til igangsetting av et slikt stort prosjekt. Utredning bør også inneholde informasjon om ulike alternativer for videre økninger i felleskostnader i 10-20-års perspektiv. Vi bør også få informasjon om erfaringer om tilsvarende etterisolering i slike blokker som vi har - som er uten sentralfyringsanlegg med leiligheter som har individuell oppvarming. Prosjektgruppen skal definere nærmere alle slike forutsetninger for utredningen, samt alle muligheter for økonomiske støttefordeler for slike prosjekt.



Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å utrede mulighetene for, og kostnadene med etterisolering av blokkenes fasader og loft. Styret kan utnevne en prosjektgruppe og innhente ekstern hjelp etter behov. Prosjektplan og forelagte priser fremlegges for beboere i løpet av 2025, og prosjektforslag legges fram for generalforsamling 2025.

Sak 12

Bordtennisbord

Forslag fremmet av:

Aina Lereggen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at borettslaget kjøper inn et utendørs bordtennisbord. Slik man finner i parker rundt omkring i Oslo. Fint om vi også kan plassere noen benker ved siden av. Dette er morsomt for både store og små, veldig sosialt og helsefremmende tiltak!

Ønske om at vi kjøper inn et (eller flere) utendørs bordtennisbord. Eksempel se vedlegg. Dette/disse må plasseres på et flatt område og det må være minst 2-3 meter flatt rundt bordet slik at utøverene kan bevege seg fritt på flatt underlag.

Forslag til plassering er på plenen inne på 80 raden (Vedlegg 2). Alternativt på enden av 77 blokka, men tror det er litt liten plass der. (Vedlegg 3).

En siste ide er å plassere det oppe ved lekeplassen på den flate sletta under trærne (Se vedlegg bakerst i innkallingen)

Åpen for andre forslag evt. Fint om det er sol på området.

Styrets innstilling

Det er vanskelig å finne en egnet plass hvor det ikke vil være til sjenanse for beboere. Et bordtennisbord vil medføre støy og også kunne tiltrekke seg brukere fra andre borettslag enn vårt eget, belastningen vil dermed kunne bli stor for de som får det i sin nærhet. Det finnes dessuten allerede tre bordtennisbord ved Brynseng skole og to ved inngangen til Etterstad videregående skole. Disse kan tas i bruk i helger og etter skoletid.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det kjøpes inn et (eller flere) utendørs bordtennisbord.

Vedlegg

3. 2024.02.25 Bordtennisbord - Beboerforslag GF vedlegg.pdf



Sak 13

Etablere en grillplass ved flaggplassen Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag fremmet av:

Øystein Sander

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablere en liten grill plass ved sittegruppa på flaggplassen. Det blei vel stemt for på en GF for en del år siden i forbindelse med oppgradering av lekeplass og grill i borettslaget. Er litt greit at dem som ikke har barn, kan grille uten ha barn flyende rundt når vennegjengen skal ha grillfest (med eller uten alkohol).

Styrets innstilling

Forslag til etableringer av flere griller/grillplasser er blitt fremmet i forbindelse med fornyelse av uteområder i årene 2013-2016. Konklusjonen den gangen var likevel at det er nok med etablering av én grillplass ved lekeplassen. Gode møteplasser (som grillplass) er viktig i et borettslag, men det er også utfordringer knyttet til støy for beboerne som får slike plasser tett innpå sine leiligheter. Felles grillplasser i borettslaget skal også være tilgjengelige for alle, ikke bestemte beboere eller aldersgrupper.

Vi ønsker derfor ikke å binde oss til flere faste grillplasser i denne omgang. Man kan fritt benytte seg av borettslagets fire nye og flyttbare piknikbord - og ta med sin egen grill ut. Vi minner også om at grillene ved den store lekeplassen midt på Etterstadsletta er flyttbare - dersom man ønsker å ha litt avstand til lekeplassen (må selvsagt flyttes tilbake etter bruk).

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme imot forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal etableres en liten grillplass ved sittegruppen ved siden av flaggplassen.

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, to styremedlemmer for 2 år, og to styremedlem for 1 år. I tillegg skal det velges tre varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Leder:

Outi Torvinen (1 år)

Styremedlemmer:

Tanja Susann Ihlhaug (2 år)

Dag Erik Kyrkjebø (2 år)

Inger Marie Selboe (1 år)

Sigrid Jauss (1 år)

Varamedlemmer:



Mari Hovland (1 år)

Kari Reistad Klæva (1 år)

Karl Tore Espen (1 år)

Valgkomiteen har valgt å innstille to styremedlemmer for to år og to styremedlemmer for ett år, slik at det legges til rette for god rotasjon i styret i fremtiden.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Outi Torvinen

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Dag Erik Kyrkjebø
- Tanja Susann Ihlhaug

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Inger Marie Selboe
- Sigrid Jauss

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Reistad Klæva
- Karl Tore Espe
- Mari Hovland

Sak 15

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Outi Torvinen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Inger Marie Selboe

Sak 16

Valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Følgende kandidater er innstilt:

Linn Katrine Erstad (1 år)

Linn Engesvik (1 år)

Merete Aadnøy (1 år)

Andreas Røen Pettersen (1 år)

Roller og kandidater

Valg av 4 valgkomitemedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Andreas Røen Pettersen
- Linn Engesvik
- Linn Katrine Erstad
- Merete Aadnøy



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roar Julian Kvasheim	Etterstadsletta 61 C
Nestleder	Petur Nielsson*	Etterstadsletta 85 A
Styremedlem	Gunn Felldal	Etterstadsletta 75 B
Styremedlem	Lars Hvalby	Etterstadsletta 89 B
Styremedlem	Outi Torvinen	Etterstadsletta 81 B
Varamedlem	Karl Tore Espe	Etterstadsletta 87 A
Varamedlem	Mari Hovland	Etterstadsletta 67 A
Varamedlem	Tanja Susann Ihlhaug	Etterstadsletta 69 A

*Petur Nielsson trakk seg fra styrevervet i februar 2024.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Roar Julian Kvasheim Etterstadsletta 61 C

Varadelegert

Lars Hvalby Etterstadsletta 89 B

Valgkomiteen

Linn Engesvik	Etterstadsletta 61 B
Merete Aadnøy Eriksen	Etterstadsletta 87 B
Linn Katrine Erstad	Etterstadsletta 55 A
Andreas Røen Pettersen	Etterstadsletta 85 A

Kontaktinformasjon styret/ Vibbo

Styret kan kontaktes via Vibbo. All praktisk informasjon om borettslaget er under temaer. Last ned en app via Google Play eller AppStore. I Vibbo kan du også finne mye informasjon om tidligere årsmøter, vedtekter, din bolig, felleskostnader og mye annet nyttig.

Den offisielle epostadressen til styret er etterstadsor@styrerommet.no

Generelle opplysninger om Borettslaget Etterstad Sør

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

Borettslaget Etterstad Sør er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950151315, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

237 18

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten ble kjøpt i 1986.



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

Borettslaget Etterstad Sør har en ansatt. Det er ikke rapportert personskade i 2023.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil, og andre inntekter som det ikke var budsjettet for. Se note 3 for mer info om andre inntekter.

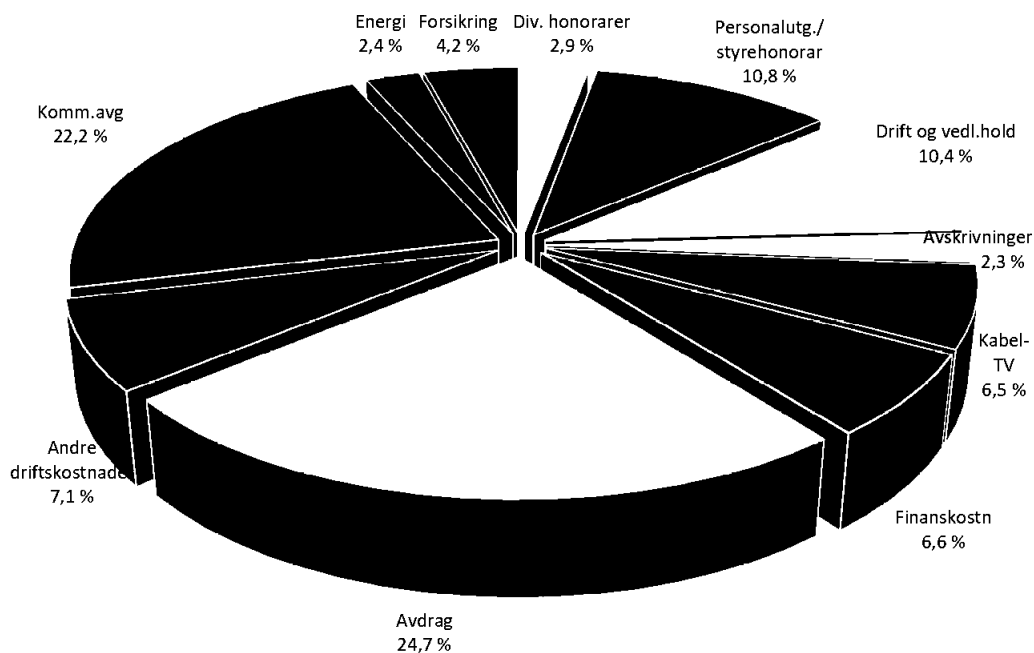
Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak betraktelig mindre forbruk på drift og vedlikehold som følge av at innkjøp av traktor ikke ble gjennomført på grunn av leveranseproblemer.

Resultat

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

Disponible midler

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





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 883 000 til ordinært samt større vedlikehold som omfatter restaurering av inngangspartier (tak, osv.), gartnertjenester, ny markise og utebelysning til butikken, videre brannsikring, rørleggertjenester, service av vaskemaskiner, etablere vifter i skorsteiner, reparasjon av el-anlegg osv., nødvendige utredninger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Etterstad Sør.

Lån

Lånenr. 98207679674 er et annuitetslån med flytende nominell rente på 5,85% per 16.02.24 og månedlig terminforfall. Lånet løper fram til og med 30.05.24. i henhold til nåværende nedbetalingsplan.

Lånenr. 98207890294 er et annuitetslån med flytende nominell rente på 5,85% per 16.02.24 og månedlig terminforfall. Lånet løper fram til og med 30.06.50. i henhold til nåværende nedbetalingsplan. Lånet er avdragsfritt til og med 30.06.24. Lånet var opprinnelig et rammelån på totalt kr 17,5 millioner. Det var pr. mars 2023 tatt ut og fordelt kr 13,5 millioner av lånet. Styret vedtok i august 2023 at resterende 4 millioner av lånerammen ikke skal utbetales.

Borettslaget har også ett annuitetslån i Husbanken med kvartalsvis terminer og flytende nominell rente på 4,2% pr. 16.02.24. Lånet vil være nedbetalt 01.12.2024. i henhold til nåværende nedbetalingsplan.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5,3% fra og med 01.01.2024. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.



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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Leie av garasje og parkeringsplass økte også med 5 % fra samme dato, og utleiearealer/ lagerrom økte med 2%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Sør som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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/revisionsberetninger>.

Oslo, 29. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



48 ETTERSTAD SØR BORETTSLAG

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 923 827	4 973 097	4 923 827	7 181 381
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 184 071	-3 070 209	2 970 386	1 479 800
Tilbakeføring av avskrivning	14	278 637	28 950	23 700	240 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-151 625	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	6 043 802	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 046 009	-3 050 216	-3 057 000	-2 308 000
Innsk. øremerk. bankkto		-7 520	-1 598	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 257 554	-49 271	-62 914	-588 200
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 181 381	4 923 826	4 860 913	6 593 181
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		7 771 004	6 058 290		
Kortsiktig gjeld		-589 623	-1 134 464		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		7 181 381	4 923 826		



Borettslaget Etterstad Sør

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 942 435	12 887 017	13 949 000	14 591 000
Ladeinntekter EL-bil		139 935	0	0	0
Andre inntekter	3	320 726	137 561	80 000	140 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 403 096	13 024 578	14 029 000	14 731 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-886 158	-798 459	-805 414	-921 500
Styrehonorar	5	-450 000	-410 000	-410 000	-450 000
Avskrivninger	14	-278 637	-28 950	-23 700	-240 000
Revisjonshonorar	6	-16 625	-17 500	-13 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-284 295	-272 835	-286 500	-302 000
Konsulenthonorar	7	-54 098	-160 803	-100 000	-50 000
Kontingenter		-72 200	-75 000	-75 000	-72 200
Drift og vedlikehold	8	-1 281 422	-9 099 000	-3 200 000	-2 883 000
Forsikringer		-519 649	-493 904	-529 000	-572 000
Kommunale avgifter	9	-2 740 171	-2 327 264	-2 735 100	-3 195 000
Ladekostnader EL-bil		-3 469	0	0	-3 000
Energi/fyring		-297 310	-358 386	-320 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-799 563	-683 772	-730 000	-801 000
Andre driftskostnader	10	-883 105	-959 327	-973 400	-2 623 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 566 703	-15 685 202	-10 201 614	-12 393 200
DRIFTSRESULTAT		5 836 393	-2 660 624	3 827 386	2 337 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	161 918	50 715	0	0
Finanskostnader	12	-814 240	-460 300	-857 000	-858 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-652 322	-409 585	-857 000	-858 000
ÅRSRESULTAT		5 184 071	-3 070 209	2 970 386	1 479 800
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 184 071	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-3 070 209		



Borettslaget Etterstad Sør

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 818 015	15 818 015
Tomt		4 907 690	4 907 690
Andre varige driftsmidler	14	205 983	332 996
Aksjer og andeler	15	12 040	12 040
Miljøbankkonto, øremerket		292 784	308 235
SUM ANLEGGSMIDLER		21 236 512	21 378 975
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		13 744	13 053
Andre kortsiktige fordringer	16	56 949	0
Driftskonto OBOS-banken		608 830	913 108
Driftskonto OBOS-banken II		71 832	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 398	28 634
Sparekonto OBOS-banken		7 002 251	5 103 496
SUM OMLØPSMIDLER		7 771 004	6 058 290
SUM EIENDELER		29 007 516	27 437 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 301 * 100		30 100	30 100
Opptjent egenkapital		11 575 908	6 391 837
SUM EGENKAPITAL		11 606 008	6 421 937
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	15 569 119	18 615 128
Borettsinnskudd	18	956 100	956 100
Annen langsiktig gjeld	19	3 000	3 000
Avsetning bomiljøtiltak		283 666	306 637
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 811 885	19 880 865
KORTSIKTIG GJELD			

Vedlegg 1

21 av 46 0048 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

Leverandørgjeld		136 642	882 073
Skyldige offentlige avgifter	20	43 811	55 759
Påløpte renter		76 445	7 918
Påløpte avdrag		258 347	122 423
Annen kortsiktig gjeld	21	74 377	66 290
SUM KORTSIKTIG GJELD		589 623	1 134 464
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 007 516	27 437 266
Pantstillelse	22	52 289 700	52 289 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2024

Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Roar Julian Kvasheim /s/
Gunn Felldal /s/
Lars Hvalby /s/
Outi Torvinen /s/
Petur Nielsson /s/



Borettslaget Etterstad Sør

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	12 718 980
Lokaler	504 668
Parkeringsleie	260 172
Kapitalkostnader	185 823
Diverse	150 444
Nedbetaling	116 568
Garasjeleie	34 200
Eiendomsskatt	2 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 972 959

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-18 200
Forretningslokale	-12 324
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 942 435



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	73 197
Fakturaagebyr	94
Leie container	48 755
ICE: basestasjon	47 055
Miljøfond	151 625
SUM ANDRE INNTEKTER	320 726

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-544 383
Overtid	-76 212
Påløpte feriepenger	-74 471
Arbeidsgiveravgift	-164 679
Pensjonskostnader innskudd	-12 570
AFP-pensjon	-10 477
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-431
Yrkesskadeforsikring	-2 935

SUM

PERSONALKOSTNADER	-886 158
--------------------------	-----------------

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 450 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 5 697, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 656
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 848
Andre konsulentonorarer	-15 594

SUM

KONSULENTHONORAR	-54 098
-------------------------	----------------



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-113 741
Drift/vedlikehold VVS	-26 751
Drift/vedlikehold elektro	-123 701
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 207
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-16 828
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-145 234
Drift/vedlikehold brannsikring	-323 466
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-74 354
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-128 125
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-64 893
Erstatning v/vannskader	-37 000
Egenandel forsikring	-32 000
Kostnader dugnader	-1 122
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 281 422

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-5 528
Vann- og avløpsavgift	-1 579 719
Feieavgift	-26 265
Renovasjonsavgift	-1 128 660
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 740 171

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 573
Container	-75 674
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 449
Verktøy og redskaper	-5 054
Driftsmateriell	-32 359
Lyspærer og sikringer	-146
Vakthold	-45 540
Renhold ved firmaer	-546 948
Snørydding	-2 156
Andre fremmede tjenester	-8 036
Kontor- og datarekvisita	-828
Kopieringsmaterieill	-2 050

Vedlegg 1

25 av 46 0048 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

Trykksaker	-5 126
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 697
Andre kontorkostnader	-31 957
Telefon, annet	-4 318
Porto	-680
Drivstoff biler, maskiner osv.	-35 260
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-48 828
Kontingenter	-4 625
Bank- og kortgebyr	-3 016
Velferdskostnader	-7 786
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-883 105

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 643
Renter av sparekonto i OBOS-banken	156 275
SUM FINANSINNTEKTER	161 918

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-69 190
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-74 067
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-670 983
SUM FINANSKOSTNADER	-814 240

NOTE: 13

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.18

Tjenesteleilighet 1012 ble solgt i 2016.

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



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 1996	40 479	
Avskrevet tidligere	-40 478	
Avskrevet i år	-1	0
Kopimaskin		
Tilgang 2003	24 800	
Avskrevet tidligere	-24 799	1
Plentraktor		
Tilgang 2014	237 000	
Avskrevet tidligere	-203 425	
Avskrevet i år	-23 700	9 875
Plog til traktor		
Tilgang 2003	47 509	
Avskrevet tidligere	-47 508	1
Sandstrøer II		
Tilgang 2003	34 613	
Avskrevet tidligere	-34 612	1
Sandsilo		
Tilgang 1994	48 800	
Avskrevet tidligere	-48 799	1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	118 750	
Tilgang 2004	32 699	
Avskrevet tidligere	-151 447	2
Snøskuffe		
Tilgang 2021	37 500	
Avskrevet tidligere	-3 750	
Avskrevet i år	-3 750	30 000
Tilgang 2006	130 128	
Avskrevet tidligere	-130 127	1
Wille 455 med utstyr		
Kostpris	788 763	
Avskrevet tidligere	-788 762	1
Barnevogngarasje		
Tilgang 2019	24 584	

Vedlegg 1

27 av 46 0048 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

		24 584
Søppelhus		
Tilgang 1999	305 000	
Tilgang 2002	42 098	
Avskrevet tidligere	-106 020	
Avskrevet i år	-241 078	
		0
Sykkelskinner		
Tilgang 2023	151 625	
Avskrevet i år	-10 108	
		141 517
SUM VARIGE		
DRIFTSMIDLER		205 983
SUM ÅRETS		
AVSKRIVNINGER		-278 637

NOTE: 15

AKSJER OG ANDELER

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

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

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

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturert s. 99 Etterstad Vest for Containerleie 2023 56 949

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 56 949

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1999 -24 320 000

Nedbetalt tidligere 21 461 669

Nedbetalt i år 1 469 437

-1 388 894

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018 -9 729 642

Økning 2022 -5 307

Nedbetalt tidligere 7 478 152

Nedbetalt i år 1 576 572

-680 225

OBOS Banken



Borettslaget Etterstad Sør

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000
Nedbetalt tidligere	-6 000 000
Nedbetalt i år	0
	-13 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 569 119

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

låneprosentene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må 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 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 beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS Banken	Første avdrag er 30/07-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024	
1010, 1013, 1016, 1019, 1022, 1025		50
1044, 1047, 1068, 1090, 1093, 2010		50
2013, 2016, 2019, 2022, 2025, 2044		50
2047, 2068, 2071, 2090, 2093, 3010		50
3013, 3016, 3019, 3022, 3025, 3044		50
3047, 3068, 3071, 3090, 3093		50
5, 20, 26, 35, 48, 1001		100
1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007		100
1008, 1009, 1011, 1012, 1014, 1015		100
1017, 1018, 1020, 1021, 1023, 1024		100
1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031		100
1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037		100
1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043		100
1045, 1046, 1048, 1049, 1050, 1051		100
1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057		100
1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063		100
1064, 1065, 1066, 1067, 1069, 1072		100
1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078		100
1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084		100
1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1091		100
1092, 1094, 2001, 2002, 2003, 2004		100
2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2011		100

Vedlegg 1

29 av 46 0048 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

2012, 2014, 2015, 2017, 2018, 2020	100
2021, 2023, 2024, 2026, 2027, 2028	100
2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034	100
2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040	100
2041, 2042, 2043, 2045, 2046, 2048	100
2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054	100
2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060	100
2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066	100
2067, 2069, 2070, 2072, 2073, 2074	100
2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080	100
2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086	100
2087, 2088, 2089, 2091, 2092, 2094	100
3001, 3002, 3003, 3004, 3005, 3006	100
3007, 3008, 3009, 3011, 3012, 3014	100
3015, 3017, 3018, 3020, 3021, 3023	100
3024, 3026, 3027, 3028, 3029, 3030	100
3031, 3032, 3033, 3034, 3035, 3036	100
	100
3043, 3045, 3046, 3048, 3049, 3050	100
3051, 3052, 3053, 3054, 3055, 3056	100
3057, 3058, 3059, 3060, 3061, 3062	100
3063, 3064, 3065, 3066, 3067, 3069	100
3070, 3072, 3073, 3074, 3075, 3076	100
3077, 3078, 3079, 3080, 3081, 3082	100
3083, 3084, 3085, 3086, 3087, 3088	100
3089, 3091, 3092, 3094, 4027, 4028	100
4029, 4030, 4049, 4050, 4051, 4052	100
4053, 4054, 4073, 4074, 4075, 4076	100
1070	150

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 398
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 413
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-43 811



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldige feriepenger	-74 471
Gebyrer	94
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-74 377

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	956 100
Pantelån	15 569 119
Påløpte avdrag	258 347
TOTALT	16 783 566

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

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



Styrets arbeid

Styret har avholdt 13 styremøter i perioden juni 2023 – april 2024. Styret har svart forløpene på mange henvendelser fra beboere via Lettstyrt og Vibbo. Et beboermøte ble arrangert den 14.2.2024 på Etterstad Videregående skole. Det er gitt ut informasjon og rundskriv både på Lettstyrt og på Vibbo.

Aktiviteter i perioden:

Vedlikehold / oppgradering/ryddeaksjon:

- Alle 82 skorsteiner ble filmet og avvik ble funnet sommer 2023
- Alle 82 skorsteiner ble feiet i september 2023
- 3 skorsteiner ble glidestøpt i november 2023, og flere enkeltpunkter reparert
- Det ble gjennomført ryddeaksjon med komprimatorbiler i oktober.
- Det ble gjennomført diverse vedlikehold av det elektriske fellesanlegget, samt rør
- Varmtvannsberederen i vaskeriet ble byttet i februar 2024
- Det har vært flere runder med service og vedlikehold av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Rehabilitering av utvendige taker og stolper på inngangspartier er bestilt, samt maling av garasjedører
- Vedlikeholdsspyling av rør i leiligheter ble testet høsten 2023, og utsatt til 2026
- Nye markiser til butikken i Etterstadsletta 61A er bestilt, og det planlegges å bestille ny utebelysning til butikken
- Alle 12 elbil-ladestasjonene (ENSTO) hadde service i januar 2024.

Uteområder:

- I perioden 2023-2024 har anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder. Avtalen er vedtatt og fornyet ut 2025.
- Det ble anskaffet 4 benkesett «piknikbord» i juni
- «Blomsterenggruppa» har videreført arbeidet med å pleie blomsterenger
- Fruktrærne ble beskåret i mars 2024.
- Styret har arbeidet med retningslinjer for bruken av uteområdene
- De nedgravde avfallsbrønnene for restavfall og papir ble vasket i desember 2023

HMS:

- Det er gjennomført vernerunder (HMS-runder) på oppganger, loft og i kjellere høsten 2023
- Flere beboere fikk direkte oppfølging av styret i forbindelse med fyringsutfordringer
- Det var fyringsforbud i totalt 18 av 82 pipeløp en periode på ca. åtte uker om høsten
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll, men «blekkspruten» og «bilen» ble skiftet ut i april til to nye lekeapparater.
- EI-sikkerhetsskjema ble delt ut til alle postkasser
- Det ble installert en gelender i en oppgang
- Beboerne kan selv installere nye stålnettinger til ventiler, og dette kan hindre at flaggermus/fugler etabler reir der

Økonomi/forsikring/utleie:

- Vi har hatt fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon og kontroll av fakturaer via styrommet.no
- Vi har også vurdert at ytterligere utvidelse av lånerammen ikke var nødvendig
- Styret har fulgt opp alle 7 skade-/forsikrings saker via Protector Forsikring.
- Felleskostnadene, garasjeutleie og leie av faste parkeringsplasser ble økt med 5% fra 01.01.2024. Dette på grunn av generell høy prisvekst hos mange av våre



underleverandører, samt en ekstraordinær økning i kommunale vann- og renovasjonsavgifter.

- Vi har søkt og fått dekket kostnader til 13 sykkelkinner fra OBOS Miljøfond
- Et nytt sykkelkinn ble montert i høst
- Fire nye kontrakter om utleie av lagerrom ble gjort.
- Flere svar på bruksoverlating er gitt og det samme med henvendelser fra meglere.

Varmepumper

Styret har utarbeidet og vedtatt nye retningslinjer for installering av luft-til-luft varmpumper i leiligheter.

Naboklager

- Styret får noen klager på naboer i løpet av året.
- Styret har arbeidet grundig videre med fire klagesaker. Klagene har handlet om støy og uro/bråk og brudd på borettslagets vedtekter, gjentatte ganger. I to av sakene har styret vært i kontakt med flere offentlige instanser for å få bistand til å løse disse.
- Styret oppfordrer generelt, i hovedsak, at hver enkelt først forsøker å snakke med naboen (-e) sine, men når dette ikke fører til ro / ikke har hjulpet, skal/må styret bistå. Uro og bråk kan imidlertid være av en slik art at styret umiddelbart har iverksatt handling.

Annet:

- Styret har startet å innføre bruken av Vibbo som ny digital kommunikasjons-plattform for samtaler/meldinger mellom beboere og styret
- Vi har hatt mye dialog med om beboerparkering med VestPark (Unum), samt inngått nye parkeringsavtaler tilknyttet leide P-plasser.
- Styret har lånt ut flere barnevogngarasjer.
- Styret har vært representert i Etterstad Vel på månedlig basis og arbeidet med enkeltsaker i denne forbindelse. Vi har også vært representert i Etterstad KabelTV.
- Vaktmesteren har fått avklart sine arbeidsoppgaver.
- Styret har bestemt at det skal flagges i alle flaggdager.
- Styret har arbeidet med en tvistesak som angår flytting av kjøkken til et soverom.

Kort om styrets planer videre

- Etablere nye sykkelkinner til «resterende blokker» - totalt 6
- Reparere nedsunken asfalt foran noen innganger
- Arbeide videre med vedlikehold av bygninger - spesielt med alle rørsystemer og bunnledninger
- Ha god brannsikring, og gode serviceavtaler på brannsikringstavler
- En ny feiling av skorsteiner må tas i 2026.
- Starte arbeid med å vurdere behov for drenering av blokker
- Gå over til LED - lys i kjellere og lofter
- Vurdere behov for flere pipevifter grunnet enkelte tilfeller av røykinnsig.
- Vurdere behov for vasking eller maling av oppganger i 2026 (11 av 41 oppganger ble malt i 2020)
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Etterstadsletta 87, der henger det også en postkasse om noen ønsker å legge noe til styret. Styret når du via Vibbo. Styret arbeider med en overgang til Vibbo og bruker lite hjemmesiden etterstadsor.no. Samtlige oppganger har kontaktinformasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om renhold av fellesarealene. Avtalen inkluderer matteutleie, samt skuring/boning av golvene i oppganger.

Parkering

Parkering er tillatt for beboernes biler på oppmerkede plasser langs borettslagets adkomstveier, forutsatt at kjøretøyet er registrert elektronisk hos VestPark. Dette gjelder også beboeres biler på leide plasser. Gjesteparkering registrerer beboere selv elektronisk i app'en til VestPark («Unum»). Borettslaget har avtale med VestPark vedrørende parkeringskontroll. Trenger du å registrere din bil? Kontakt styret via Vibbo.

Borettslaget har 12 ladestasjoner for elbiler. Beboeren selv bestiller abonnement til lading fra MOVEL, og du mottar en ladebrikke. Du betaler strømforbruket til MOVEL. Maks ladetid for elbiler er 16 timer, og 6 timer for hybridbiler.

Borettslaget har i tillegg 63 parkeringsplasser og to garasje plasser til leie.

Nøkler/skilt

Nøkler til fellesdørene i borettslaget bestilles gjennom styret (bestillings skjemaet ligger på nettsiden vår) og betales av den enkelte.

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

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



Borettslaget Etterstad Sør

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Vi følger også opp kravene i arbeidsmiljøloven om vern av vaktmesterens helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring (via Profinans), med forsikringsavtalenummer 2281851. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig.

Ved alle typer skader er det viktig at forsikringsselskapet raskt blir informert. Send også styret melding via Vibbo.

Kontaktpunkter ved skade:

E-post: skade@protectorforsikring.no

Telefon: +47 24 13 18 88

Ved mistanke om skadedyr:

Ta kontakt med Norsk Hussopp Forsikring:

E-post: skade@hussoppen.no

Telefon: +47 22 28 31 50

Ved skade skal beboerne gjøre det som er mulig for å begrense skadeomfanget. Dette innebærer at beboere selv kan kontakte håndverkere (for eksempel rørlegger) før takstmann har blitt kontaktet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, har hver enkelt andelseier vedlikeholdsplikt i sin leilighet. I henhold til Borettslagsloven §5-13 belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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



Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Alle 82 skorsteiner ble filmet/ Vår og sommer	
	Alle 82 skorsteiner ble feiet/ Høsten 2023	
	3 skorsteiner ble glidestøpt, og enkelte punkter reparert	
	13 nye sykkelskinn i oppganger	
2023	Boning av alle trappeopp ganger	
2022	Utskiftning takvinduer m. monteringsfeil	
2022	Brannslukkere på loft og i kjellere	
2022	Utskiftning porttelefon- og nøkkelsystem	
2022	Nye branndører loft og kjeller	
2021	Tetting rundt alle skorsteiner på tak	samt utskiftning av taksteiner som var ødelagt.
		Det ble avdekket ved kraftig regnfall at det kom vann inn på mange loft. Det viste seg at beslag inn mot alle skorsteiner ikke var tett nok.
2020	OPAK-kartlegging	OPAK var inne i alle leiligheter og kartla avvik. Rapport ble laget pr leilighet og sendt ut.
2020	Skorsteinsrehabilitering	Alle 82 skorsteiner har blitt rehabilitert innvendig. Alle OPAK avvik ble samtidig kontrollert og kvittert ut som ok.
2019	Ventilrens i alle leiligheter	
2019	Boning i alle trappeopp ganger	
2019	Nytt elektronisk syst. fellesvaskeri	All booking, betaling og start av vasketid via nett
2019	Norsk brannvern på befarings	Kontroll av slukkerutstyr og sjekk om alle har tilstrekkelig med røykvarslere
2019	Filmet alle skorsteinsløp	
2019	Byttet vannfilter i alle blokker	
2018	Nye lade plasser elbiler	



Borettslaget Etterstad Sør

2018	Vindusutskifting for enkelte andelseiere	Vindusutskifting for andelseiere som bestilte denne runden
2018	Rørspyling i alle leiligheter	
2018	Ventilrens i alle leiligheter	
2017	Nye takvinduer	
2016	Oppgradering av uteområder	2015- 2016: Opprusting av veier og parkeringsplasser, inngangspartier, uteplasser, grøntområder og nytt avfallsanlegg. Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme.
2015	Butikklokalene renoveret	
2015	Lekeplass fornyet	
2015	Nytt brannvarslingssystem installert	
2014	Ny gressklipper	
2013	Diverse rehabilitering	-Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører. - Flere grantrær, hagtorn og døde trær fjernet. - Forprosjekt uteområder, vurdering av avløpsrør og drenering
2012 - 2013	Flere mindre partier asfaltert	
2011	Ny reguleringsplan for adkomstveier	
2011 - 2012	Piper på taket rehabilitert	
2010	Diverse rehabilitering	- Lagt duk/jord på skråninger på parkeringsplasser - Nytt lekeapparat på lekeplassen - Inspeksjonsrunde i regi av brannvesen - Elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret - Flere kloakkrør spylt og rensset, og noen byttet ut
2009 - 2010	Diverse rehabilitering	1988 Rep. av kloakkledningene 1989 Rep. av takene over inngangsdørene Utskifting av utgangsdører
1988 - 2009	Diverse rehabilitering	1993 Nye balkonger Nye stigeledninger 1998 Nye bad Nye tak 1999 Nye søppelhus Nytt kabelanlegg 2000 Maling av vinduer og balkongdører 2001 Nye oppgangsvinduer Nytt callingsanlegg Nye entredører

Vedlegg 1

37 av 46 0048 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

- 2002 Maling av oppgangene
 - Nye postkasser
 - Ny trapp til vaskeriet
- 2004 Rehabilitering av inngangspartiene
- 2006 Utplassering av sykkelstativer
 - Maling av vinduer
- 2007 Nye vaskemaskiner og oppussing av vaskeriet
 - Malt garasjeporter
- 2008 Mange beboere har skiftet vinduer i Borettslagets regi.
 - Opprettet nye parkeringsplasser
- 2009 Utbedring enkelte uteområder



Borettslaget Etterstad Sør

Vedlegg 1

39 av 46 0048 årsrapport med regnskap 2023 til innkallingen.pdf

BESKYTTET



Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Etterstad Sør Borettslag

Formålet med retningslinjene er å regulere ansvaret mellom Etterstad Sør Borettslag og andelseieren vedrørende en luft-til-luft varmepumpe som skal installeres i andelseierens leilighet.

1. Søknad til styret før installasjon

- a. Før installasjon skal leverandøren gjennomføre en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen basert på retningslinjene skal komme med en anbefaling for plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges.
- b. Søknad om installasjon med informasjon fra leverandør sendes styret. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har godkjent søknaden. Den godkjente søknaden er å anse som en avtale som viser at aktørene er enige om installasjon, ansvar, service og andre forhold, og skal signeres av både beboer og installatør.
- c. Søknaden skal inneholde angivelse av plassering av utedel, varmepumpemodell, utvendig lydnivå (se punkt 2 b) og installatør. I tillegg skal rørføringen angis og illustreres med bilde eller tegning av god kvalitet.
- d. Beboer må innhente skriftlig godkjenning fra tilstøtende naboer før søknaden sendes. Dette vedlegges søknaden.
- e. Det er kun tillatt med én utedel per andel.

2. Spesifikasjon av varmepumpe, plassering, bruk mv.

- a. Støy fra varmepumper kan være roten til nabokrangler og irritasjon. Husk at det er du som velger å anskaffe varmepumpe – ikke naboen. Der naboer sjeneres av støy og vibrasjoner fra varmepumpens utedel plikter pumpens eier å besørge og bekoste nødvendige tiltak for å redusere dette, for eksempel ved bruk av lydisolasjon rundt pumpen.
- b. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold. Pumpen skal ha såkalt «nattmodus» som reduserer støy fra utedelen på nattetid. Beboer er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger maksimalnivåene definert i teknisk forskrift og NS8175 som er gjeldende på søknadsdato ¹⁾.

1) Per 2024 gjelder følgende grenseverdier for lydtrykksnivå:

Målt ved vindu/uteoppholdsareal (eget og naboens):

Dag (07-19): 45 dB(A)

Kveld (19-23): 40 dB(A)

Natt (23-07): 35 dB(A)



Målt inne i oppholds- og soverom med lukket vindu:

Gjennomsnittlig nivå: 30 dB(A)

Maksimalnivå: 32 dB(A)

- c. Varmepumpen skal dimensjoneres i forhold til leilighetens areal.
- d. Varmepumpens utedel skal monteres med braketter på murvegg eller et bakkestativ på balkonggulvet for å redusere mulig støy. Utedelen skal plasseres lavere enn balkongkant, slik at den ikke er synlig fra utsiden. Kompressoren i utedelen avgir vibrasjon under drift – disse vibrasjonene vil forplante seg dersom den er montert i kontakt med balkongveggen.
- e. Vibrasjonsdempere skal benyttes på braketter til murvegg og bakkestativ.
- f. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik som fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende. Kondensvann skal ledes til avløpet i balkonggulvet i en slange eller et rør med selvregulerende varmekabel. Plasseres utedelen mot teglsteinsvegg skal det vurderes behov for tiltak for å forhindre isdannelse på veggen, eksempelvis en monteringsplate.
- g. Avløpsrøret ned fra balkongen må frostsikres med selvregulerende varmekabel. Installasjonskostnaden for varmekabelen skal dekkes av første bestiller i oppgangen, og kabelen skal legges i hele avløpsrøret. Strøm til kabelen dekkes av borettslaget. Varmekabel i stikkørret fra balkongen inn til hovedrøret skal bekostes i sin helhet av beboer, både installasjon og strømkostnad.
- h. Utvendig rørføring skal begrenses til et minimum. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler med hvit farge.
- i. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl dersom varmpumpen brukes som aircondition.
- j. Andelseieren er ansvarlig for at føring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

3. Installasjon og service

- a. Installasjon skal kun gjøres av fagfolk sertifisert av Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- b. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- c. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- d. Varmepumpen skal være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).



- e. Forhandler skal bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- f. Andelseier har ansvar for at det utføres nødvendig service på varmepumpen.

4. Vedlikehold, fjerning, salg av andel mv.

- a. Andelseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- b. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle sår og inngrep på bygning utbedres av andelseier
- c. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle disse retningslinjene til kjøper.
- d. Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av varmepumpen og tilhørende rørføringer.
- e. Dersom det oppstår skader på bygningsmasse som er direkte forårsaket av varmepumpen, f.eks. ved en lekkasje, er eier av varmepumpen ansvarlig for kostnaden for utbedring av skaden.

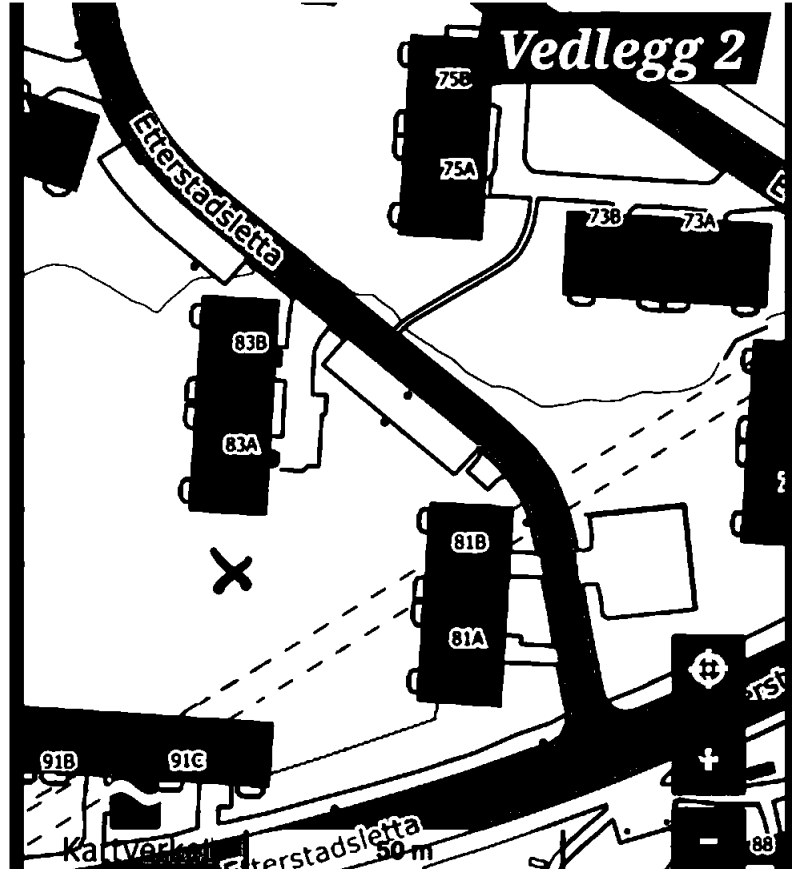
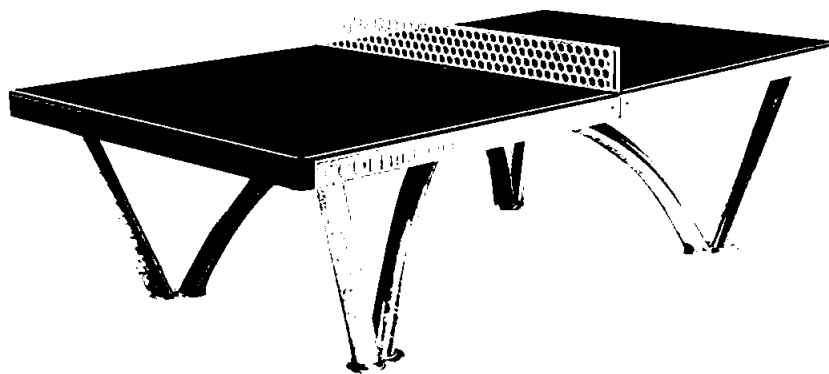
5. Brudd på retningslinjene

- a. Brudd på disse retningslinjene anses som et brudd på andelseiers forpliktelse overfor borettslaget jf. vedtektene punkt 7-1. Styret kan vedta fjerning av varmepumpen og utbedring av inngrep for andelseiers regning hvis retningslinjene ikke følges.

4.3.2024 Styret

Vedlegg til Beboerforslag GF - Bordtennisbord og tre alternative plasseringer på 80-radene, 70 radene og lekeplassen.

Vedlegg 1

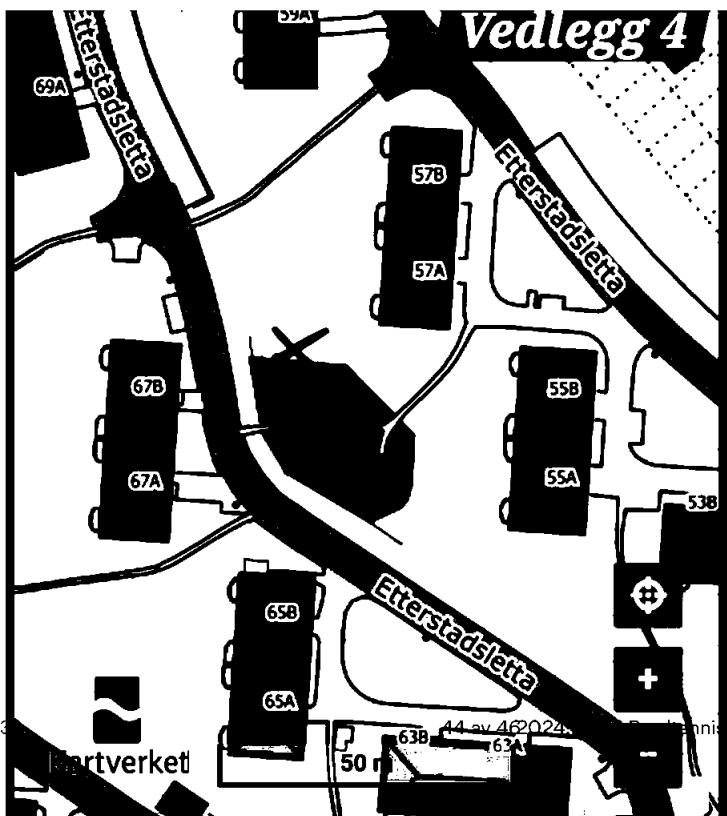
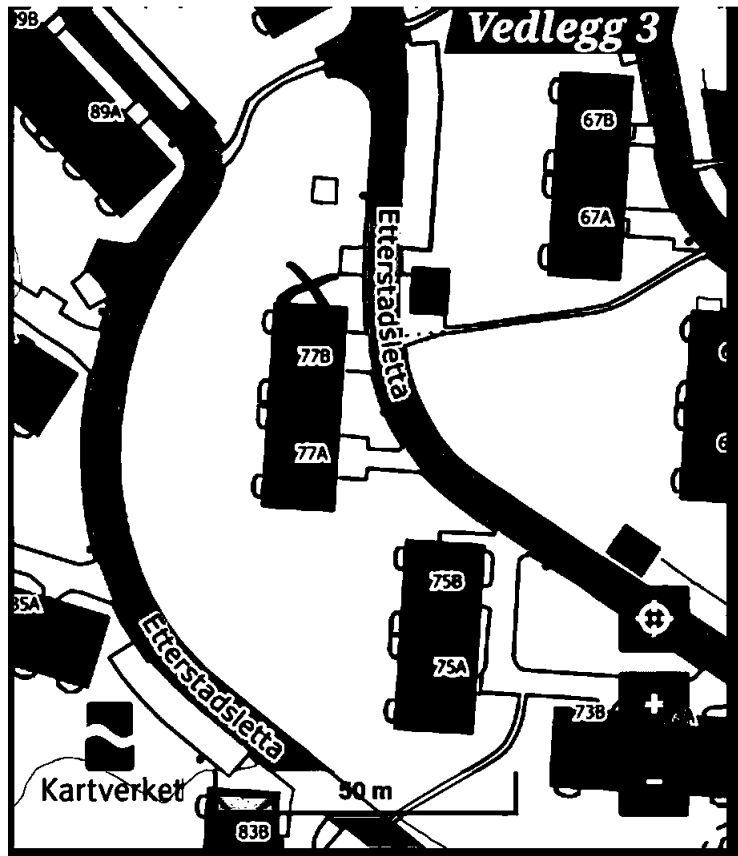


Vedlegg 3

43 av 46 2024.02.25 Bordtennisbord - Beboerforslag GF vedlegg.pdf



To alternative plassering i enden av blokk 77, og på lekeplassen



Vedlegg 3 44 av 462024... - Beboerforslag GF vedlegg.pdf



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 48 Selskapsnavn: Borettslaget Etterstad Sør

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.