



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 16.09.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 161 340	12 162 906
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 161 340</b>	<b>12 162 906</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 210 862	1 113 047
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 700	23 700
Annen driftskostnad		12 818 538	6 961 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 053 100</b>	<b>8 097 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 891 760</b>	<b>4 065 089</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 957	17 604
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 957</b>	<b>17 604</b>
Annen finanskostnad		318 836	545 587
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>318 836</b>	<b>545 587</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-306 879</b>	<b>-527 983</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 198 639	3 537 107
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 725 705	20 725 705
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		348 146	371 846
Sum varige driftsmidler		21 073 850	21 097 550
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Sum finansielle anleggsmidler		12 040	12 040
Sum anleggsmidler		21 085 890	21 109 590
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 070	
Andre fordringer		84 286	713 466
Sum fordringer		90 356	713 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 970 956	3 111 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 970 956	3 111 057
Sum omløpsmidler		6 061 312	3 824 523
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 147 202</b>	<b>24 934 113</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		30 100	30 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>30 100</b>	<b>30 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 207 784	8 406 423
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 207 784</b>	<b>8 406 423</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 237 884</b>	<b>8 436 523</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 605 332	14 016 761
Øvrig langsiktig gjeld		959 100	959 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>19 564 432</b>	<b>14 975 861</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>19 564 432</b>	<b>14 975 861</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126 524	122 061
Leverandørgjeld		1 065 301	1 140 344
Skyldige offentlige avgifter		80 527	46 588
Annen kortsiktig gjeld		72 534	212 737
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 344 886</b>	<b>1 521 730</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>20 909 318</b>	<b>16 497 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 147 202</b>	<b>24 934 113</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421039

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Roland Stucin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 151 315  
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		12 161 340	12 162 906
<b>Sum inntekter</b>		<b>12 161 340</b>	<b>12 162 906</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 210 862	1 113 047
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 700	23 700
Annen driftskostnad		12 818 538	6 961 070
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 053 100</b>	<b>8 097 816</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 891 760</b>	<b>4 065 089</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 957	17 604
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 957</b>	<b>17 604</b>
Annen finanskostnad		318 836	545 587
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>318 836</b>	<b>545 587</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-306 879</b>	<b>-527 983</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 198 639	3 537 107
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>



Organisasjonsnr: 950 151 315  
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		20 725 705	20 725 705
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		348 146	371 846
Sum varige driftsmidler		21 073 850	21 097 550
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Sum finansielle anleggsmidler		12 040	12 040
Sum anleggsmidler		21 085 890	21 109 590
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 070	
Andre fordringer		84 286	713 466
Sum fordringer		90 356	713 466
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 970 956	3 111 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 970 956	3 111 057
Sum omløpsmidler		6 061 312	3 824 523
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 147 202</b>	<b>24 934 113</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	30 100	30 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>30 100</b>	<b>30 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 207 784	8 406 423
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 207 784</b>	<b>8 406 423</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 237 884</b>	<b>8 436 523</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 605 332	14 016 761
Øvrig langsiktig gjeld	959 100	959 100
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>19 564 432</b>	<b>14 975 861</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19 564 432</b>	<b>14 975 861</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126 524	122 061
Leverandørgjeld	1 065 301	1 140 344
Skyldige offentlige avgifter	80 527	46 588
Annen kortsiktig gjeld	72 534	212 737
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 344 886</b>	<b>1 521 730</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>20 909 318</b>	<b>16 497 591</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>27 147 202</b>	<b>24 934 113</b>



Organisasjonsnr: 950 151 315  
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

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

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

1.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Etterstad Sør Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 10. mai 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Etterstad Sør Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 05. mai 2021 kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 10. mai 2021 kl. 09.00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styrets postkasse på baksiden av blokk nr. 87.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Etterstad Sør Borettslag. Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/48>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020/2021
5. Særskilt honorar til styret
6. Forslag om endring av vedtekter: Kortidsutleie (ny setning i paragraf 4-2 Overlating av bruk)
7. Forslag om endring av vedtekter: Ombygging (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)
8. Forslag om endring av vedtekter: Vinduer/dører (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)
9. Forslag til endring av vedtekter: Peisovn/ ildsted – søknadsplikt (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)
10. Forslag til endring av vedtektsendring: Kledning på skorsteinsløp (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)
11. Forslag til vedtektsendring: Maling av veranda (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)
12. Forslag om vedtektsendring: Styret (endring i paragraf 8-1 Styret)
13. Forslag om vinduer på endevegg mot sør
14. Forslag om separat postkasse til Aftenposten
15. Utekontakt ved nr. 77
16. Endring av vedtak om salg av fellesareal fattet på GF 2020
17. Status vedlikehold jf. vedtak på generalforsamlingen 2019
18. Valg av tillitsvalgte
19. Valg av delegert med vara til OBOS sin generalforsamling
20. Valg av kandidater til valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstad Sør Borettslag**

Evy-Aina Røe



Siri Olerud

Kenneth Hagren

André Ritari

Inger Marie Selboe



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Anne Cathrine Hjertaas 71a og Outi Torvinen 81B velges.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

### **Vedlegg**

1.48 Årsrapport med regnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Evy-Aina Røe	Etterstadsletta 81 A
Nestleder	Siri Olerud	Etterstadsletta 87 B
Styremedlem	Kenneth Hagren	Etterstadsletta 69 A
Styremedlem	André Ritari	Etterstadsletta 61 B
Styremedlem	Inger Marie Selboe	Etterstadsletta 81 B
Varamedlem	Anne-Cathrine Hjertaas	Etterstadsletta 71 A
Varamedlem	Tom Henrik Sandvik	Etterstadsletta 85 A
Varamedlem	Vidar Jusnes Vang	Etterstadsletta 69 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Evy-Aina Røe Etterstadsletta 81 A

Varadelegert

Siri Olerud Etterstadsletta 87 B

### Valgkomiteen

Katja Ma Bratseth	Etterstadsletta 89 B
Merete Aadnøy Eriksen	Etterstadsletta 87 B
Arne Storelv	Etterstadsletta 79 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

### Generelle opplysninger om Etterstad Sør Borettslag

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

Etterstad Sør Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950151315, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadsletta 51-89

Gårds- og bruksnummer:

237 18

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten, kjøpt i 1986, er på 48 687 m<sup>2</sup>.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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



Etterstad Sør Borettslag har en ansatt. Det er ikke rapportert personskade i 2020.

### **Forretningsførsel og revisjon**

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

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 12 161 340,-. Dette er kr 139 660,- lavere enn budsjettet. Avvik på grunn av tomme leieforhold.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 14 053 100,-. Dette er kr 6 421 274,- høyere enn budsjettet og skyldes hovedsakelig rehabilitering av skorsteiner/ ventilasjon. Kostnadene er finansiert med låneopptak på kr 7 500 000 i henhold til vedtak på generalforsamling i 2019 om låneopptak til vedlikehold. Kostnader til OPAK i note 7 kr 64 024 knyttes også til rehabilitering av skorstein/ ventilasjon.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 198 639,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 716 426,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 856 000,- til ordinær drift og vedlikehold, samt noen større oppgaver som omfatter drift og vedlikehold av bygninger.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Borettslaget har eiendomsskatt knyttet til næringsareal.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører, og etter sammenligning med fjorårets budsjettall, har vi budsjettet energikostnadene med kr 280 000,-.

### Forsikring

Forsikringspremien for år 2021 har blitt redusert med kr 97 465,- grunnet bytte av forsikringsselskap. Premiereduksjonen inkluderer generell «indeksjustering for bygninger» på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Sør Borettslag.

### Lån

Etterstad Sør Borettslag har to lån i OBOS-banken:

Lånenr. 98207679674 har flytende nominell rente på 1,9% per 09.03.21 og månedlige terminer. Lånet løper fram til 30.05.24.

Lånenr. 98207890294 har flytende nominell rente på 1,8% per 09.03.21 og månedlige terminer. Lånet løper fram til 30.12.50.

Borettslaget har også ett lån i Husbanken med kvartalsvis terminer og flytende nominell rente på 0,8%. Lånet vil være nedbetalt 01.12.2024.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 207 751,- ekskl. mva. til kr 212 945,- ekskl. mva. fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



Etterstad Sør Borettslag

## **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 2% fra 01.01.2021. Leie av fast p-plass (ikke hybrid) og leie av garasje økes med 2% pr. mnd. pr. plass. I tillegg økes leie av utleiearealer med 2%. Også dette fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

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

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

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

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

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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



Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Etterstad Sør



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

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

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 302 793</b>	<b>1 482 835</b>	<b>2 302 793</b>	<b>4 716 425</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-2 198 639	3 537 107	4 185 174	3 040 600
Tilbakeføring av avskrivning	15 23 700	23 700	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-24 584	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 7 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -2 911 429	-2 716 265	-2 795 000	-2 980 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>2 413 632</b>	<b>819 958</b>	<b>1 390 174</b>	<b>60 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 716 426</b>	<b>2 302 793</b>	<b>3 692 967</b>	<b>4 777 025</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	6 061 312	3 824 523		
Kortsiktig gjeld	-1 344 886	-1 521 730		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 716 426</b>	<b>2 302 793</b>		



Etterstad Sør Borettslag

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 041 124	11 712 529	12 181 000	12 421 000
Vaskeri	3	0	0	30 000	0
Andre inntekter	3	120 216	450 377	90 000	62 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>12 161 340</b>	<b>12 162 906</b>	<b>12 301 000</b>	<b>12 483 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-820 862	-723 047	-796 300	-789 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	15	-23 700	-23 700	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 275	-10 625	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-259 690	-254 595	-262 232	-270 000
Konsulenthonorar	7	-188 360	-130 229	-30 000	-100 000
Kontingenter		-84 200	-60 200	-60 200	-60 200
Drift og vedlikehold	8	-7 894 574	-1 795 769	-1 200 000	-2 856 000
Forsikringer		-547 333	-627 986	-653 105	-571 000
Kommunale avgifter	9	-2 209 051	-2 057 561	-2 209 489	-2 228 100
Energi/fyring	10	-177 748	-263 444	-325 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-684 832	-622 486	-655 000	-711 000
Andre driftskostnader	11	-760 475	-1 138 176	-1 039 500	-909 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 053 100</b>	<b>-8 097 817</b>	<b>-7 631 826</b>	<b>-9 175 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 891 760</b>	<b>4 065 089</b>	<b>4 669 174</b>	<b>3 307 600</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 957	17 604	0	0
Finanskostnader	13	-318 836	-545 587	-484 000	-267 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-306 879</b>	<b>-527 983</b>	<b>-484 000</b>	<b>-267 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 198 639</b>	<b>3 537 107</b>	<b>4 185 174</b>	<b>3 040 600</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 537 107		
Fra opptjent egenkapital		-2 198 639	0		



Etterstad Sør Borettslag

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

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	15 818 015	15 818 015
Tomt		4 907 690	4 907 690
Varige driftsmidler	15	348 146	371 846
Aksjer og andeler	16	12 040	12 040
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>21 085 891</b>	<b>21 109 591</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		6 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	713 466
Andre kortsiktige fordringer	17	84 286	0
Driftskonto OBOS-banken		1 421 011	1 551 097
Skattetrekkskonto OBOS-banken		41 847	23 780
Sparekonto OBOS-banken		4 508 098	1 536 179
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 061 312</b>	<b>3 824 523</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>27 147 202</b>	<b>24 934 113</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 301 * 100		30 100	30 100
Opptjent egenkapital		6 207 784	8 406 423
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 237 884</b>	<b>8 436 523</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 605 332	14 016 761
Borettsinnskudd	19	956 100	956 100
Annen langsiktig gjeld	20	3 000	3 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>19 564 432</b>	<b>14 975 861</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 065 301	1 140 344
Skyldige offentlige avgifter	21	80 527	46 588
Påløpte renter		5 280	12 851
Påløpte avdrag		121 244	109 210
Annen kortsiktig gjeld	22	72 534	212 737
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 344 886</b>	<b>1 521 730</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>27 147 202</b>	<b>24 934 113</b>



Etterstad Sør Borettslag

Pantstillelse	23	52 289 700	34 789 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021  
Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Evy-aina Røe /s/

Kenneth Hagren /s/

Andrè Ritari /s/

Inger Marie Selboe /s/

Siri Olerud /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**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	11 216 016
Forretningslokale	435 564
Utskifting vinduer	312 204
Parkering	151 580
Garasje	54 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 169 964</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-22 880
Garasje	-16 500
Forretningslokale	-89 460
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 041 124</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger - vaskeriinntekter	21 052
Leieplass ICE	41 566



Etterstad Sør Borettslag

Erstatning av MOVEL AS - El-bil lading	3 654
Parkering	880
Ref. sambeidsavtale vaktmester	53 064
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>120 216</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-620 052
Overtid	-21 043
Påløpte feriepenger	-72 534
Arbeidsgiveravgift	-160 314
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	19 429
Pensjonskostnader innskudd	-22 249
AFP-pensjon	-10 983
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-623
Yrkesskadeforsikring	-2 342
Refusjon sykepenge	84 286
Arbeidsklær	-14 437
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-820 862</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 390 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 275.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-95 594
OPAK AS	-64 024
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 067
Syklistenes Landsforening: Rådgivning etter avtale	-6 675
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-188 360</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-660 503
Piperehabilitering	-5 962 464
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 622 967</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-485 785
Drift/vedlikehold VVS	-229 983



Etterstad Sør Borettslag

Drift/vedlikehold elektro	-71 741
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-297 921
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 398
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 290
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 265
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 900
Egenandel forsikring	6 000
Kostnader dugnader	-2 075
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 894 574</b>

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

#### NOTE: 9

##### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 184 691
Feieavgift	-45 228
Renovasjonsavgift	-979 133
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 209 051</b>

#### NOTE: 10

##### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-175 945
Andre fyringskostnader	-1 803
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-177 748</b>

#### NOTE: 11

##### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-82 317
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 014
Diverse leiekostnader/leasing	-10 147
Verktøy og redskaper	-21 303
Driftsmateriell	-11 581
Lyspærer og sikringer	-2 575
Vaktmestertjenester	-1 463
Vakthold	-690
Renhold ved firmaer	-397 110
Kontor- og datarekvisita	-4 924
Trykksaker	-4 083
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-81 657
Telefon, annet	-9 382
Porto	-8 564
Drivstoff biler, maskiner osv.	-32 726
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-58 839
Forsikringer/avgifter biler	-3 442



Etterstad Sør Borettslag

Bank- og kortgebyr	-3 039
Velferdskostnader	-13 169
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-760 475</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	411
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 546
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 957</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-105 968
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-140 105
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-72 636
Renter på leverandørgjeld	-127
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-318 836</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

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

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.

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 1996	40 479	
Avskrevet tidligere	-40 478	
		1
Kopimaskin		
Tilgang 2003	24 800	
Avskrevet tidligere	-24 799	
		1
Plentraktor		
Tilgang 2014	237 000	
Avskrevet tidligere	-132 325	
Avskrevet i år	-23 700	
		80 975
Plog til traktor		
Tilgang 2003	47 509	



Etterstad Sør Borettslag

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
Vaskemaskin			
Tilgang 2006	130 128		
Avskrevet tidligere	-130 127		1
Wille 455 med utstyr			
Kostpris	788 763		
Avskrevet tidligere	-788 762		1
Barnevogngarasje			
Tilgang 2019	24 584		
		24 584	
Garasjeanlegg			
Kostpris	1 500		1 500
Sjøppelhus			
Tilgang 1999	305 000		
Tilgang 2002	42 098		
Avskrevet tidligere	-106 020		
		241 078	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>348 146</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-23 700</b>	

## NOTE: 16

### 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.



Etterstad Sør Borettslag

## NOTE: 17

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sykepenger avsatt 2020	84 286
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>84 286</b>

## NOTE: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1999	-24 320 000	
Nedbetalt tidligere	17 108 142	
Nedbetalt i år	1 430 060	
		-5 781 798

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-9 729 642	
Nedbetalt tidligere	2 924 739	
Nedbetalt i år	1 481 369	
		-5 323 534

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-7 500 000

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-18 605 332</b>
------------------------------------	--------------------

### 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 avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholderes 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.



Etterstad Sør Borettslag

<b>Leilighetsnr</b>	<b>OBOS Banken</b>	<b>Første avdrag er 30/07-2024</b>
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024</b>	
1010, 1013, 1016, 1019, 1022, 1025		50
1044, 1047, 1068, 1071, 1090, 1093		50
2010, 2013, 2016, 2019, 2022, 2025		50
2044, 2047, 2068, 2071, 2090, 2093		50
3010, 3013, 3016, 3019, 3022, 3025		50
3044, 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, 1070		100
1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077		100
1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083		100
1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089		100
1091, 1092, 1094, 2001, 2002, 2003		100
2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009		100
2011, 2012, 2014, 2015, 2017, 2018		100
2020, 2021, 2023, 2024, 2026, 2027		100
2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033		100
2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039		100
2040, 2041, 2042, 2043, 2045, 2046		100
2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053		100
2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059		100
2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065		100
2066, 2067, 2069, 2070, 2072, 2073		100
2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079		100
2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085		100
2086, 2087, 2088, 2089, 2091, 2092		100
2094, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005		100
3006, 3007, 3008, 3009, 3011, 3012		100
3014, 3015, 3017, 3018, 3020, 3021		100
3023, 3024, 3026, 3027, 3028, 3029		100
3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035		100
3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041		100
3042, 3043, 3045, 3046, 3048, 3049		100
3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055		100
3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061		100
3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067		100
3069, 3070, 3072, 3073, 3074, 3075		100



Etterstad Sør Borettslag

3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081	100
3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087	100
3088, 3089, 3091, 3092, 3094, 4027	100
	100
4052, 4053, 4054, 4073, 4074, 4075	100
4076	100

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-955 000
Korrigert innskudd	-1 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-956 100</b>

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd : Garasjer	-3 000
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 000</b>

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-41 847
Skyldig arbeidsgiveravgift	-38 680
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-80 527</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-72 534
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-72 534</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	956 100
Pantelån	18 605 332
Påløpte avdrag	121 244
<b>TOTALT</b>	<b>19 682 676</b>

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

Bygninger	15 818 015
Tomt	4 907 690
<b>TOTALT</b>	<b>20 725 705</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Vi har hatt 12 ordinære styremøter og 2 ekstraordinære styremøter i perioden april 2020 – mars 2021. Styret har behandlet 118 saker. Saker som har vært til styrebehandling flere ganger er ikke inkludert i dette.

Gjennom vår hjemmeside/lettstyrt har styret fra 1. mars 2020 til 1. mars 2021 mottatt 1 718 henvendelser fra beboere. Tallene viser kun førstegangshenvendelser, så om det har vært en videre korrespondanse telles ikke de inn i antallet.

### Aktiviteter i perioden:

#### Uteområder:

- I 2020 har anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder. Arbeidet har blitt utført jevnlig og styret er veldig fornøyd med det arbeidet som ble gjort. Vi har derfor inngått ny kontrakt på tre år med Tom Røed.
- Vi måtte dessverre ta ned 4 store trær høsten 2020, 2 bjørker og 2 graner. De var syke / sto i fare for å bikke og styret fant det sikrest å ta de ned. Det er plantet ett nytt tre utenfor 81 A. Det ble plantet tre bærbusker ved blokk 81 våren 2020, dette som et prøveprosjekt.
- «Blomsterenggruppa» har fortsatt arbeidet med å etablere en blomstereng i borettslaget. Enga ligger mellom 80- og 70-raden og sommeren 2020 var det masse blomster og bier der. Gruppa kommer til å vurdere om det er flere steder som egner seg som blomstereng. Enga ble slått i august med ljå, det ble lagt ut en kort film fra seansen på hjemmesiden vår. Det er mulig for flere å delta i dette prosjektet.
- Frukttrær ble beskåret i mars 2021 og noen av buskene rundt blokkene ble beskåret høsten 2020.

#### Vedlikehold:

- Skorsteinsløpene våre ble filmet rett før årsskiftet og resultatet førte til at vi innførte fyringsforbud i januar 2020.
- OPAK har vært inne i alle leiligheter og kartlagt avvik, både ventilasjon og knyttet til skorsteinsløp. Hver leilighet fikk sin egen rapport med hva som måtte utbedres.
- Det ble avholdt beboermøte tidlig i mars hvor OPAK var til stede og svarte på spørsmål
- OPAK sendte ut anbud og vi valgte leverandør til skorsteinsrehabiliteringen
- Rehabilitering av alle skorsteiner ble gjennomført i henhold til plan, og ferdig 1 dag før planlagt. Noen har i etterkant hatt noen utfordringer med røykinnsig. Hos de fleste har dette gått seg til, hos noen har vi satt i gang en prosess for å finne løsninger på problemet.
- Det har blitt byttet filter i vanninntak og utbedringer av stoppekraner i vanninntak ble utført i 4 kjellere.
- Sykkelskinne ble etablert i 67B tidlig høst 2020 som et prøveprosjekt. Skal evalueres, og sees sammen med sykkelparkering.

#### HMS

- HMS-runder er utført på loft og i kjellere.
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll og små utbedringer er rettet av vaktmester
- Styret har i 2020 arbeidet mye med HMS, med spesielt fokus på brannsikkerhet og ventilasjon. Vi har lagt ut mye informasjon, samt vist og forklart beboere hva som er viktig, både for å sikre et godt inneklima ift. ventilasjon, men også hva man har lov til å gjøre og ikke for å tilfredsstille kravene til brannsikkerhet rundt skorsteinsløp.
- Vi har gjennomgått risikovurdering og gjort tilpasninger i handlingsplan. HMS-arbeid i borettslag er et kontinuerlig arbeid.



- Elsikkerhetsskjema er delt ut til alle postkasser – samt en beskrivelse av hva som er styrets ansvar og hva du som beboer selv har ansvar for.

#### **Økonomi/forsikring/utleierom:**

- Innhentet tilbud på strøm i fellesarealene våre fra tre leverandører, samt vår eksisterende leverandør, Entelios. Vi besluttet å beholde Entelios som leverandør.
- Generell og fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon, lån og kontroll av fakturaer
- Oppfølging av diverse rabattavtaler og administrasjon av brukerkontoer hos eksterne leverandører
- Oppfølging av skade-/forsikringssaker. Vi har behandlet fem forsikringssaker som har medført erstatningsutbetaling.
- Fornyelse av bygningsforsikring, med tilleggsdekninger
- Forhandlet ned premien på bygningsforsikringen
- Noe oppdatering fra Etterstad Kabel-TV, samt besvart en del spørsmål vedrørende refusjon av bredbåndskostnader
- Alle utleierom i kjeller er nå utleid. I forkant har en del rom måtte ryddes, samt at det er montert hengelåsbeslag på en del av lagerrommene.
- Vi har også fått inn ny leietaker i 61D etter at elektrikerfirma som leide hos oss gikk konkurs.

#### **Utredning om mulig sykkelgarasje**

- I 2020 har en arbeidsgruppe sett på hvordan det kan legges til rette for bedre parkeringsmuligheter for syklistene. Det ble gjennomført en spørreundersøkelse hvor
- 141 svarte. Et stort flertall, 102 personer, ønsker andre muligheter for sykkelparkering enn vi har i dag. Flertallet svarte også at de ville syklet mer, om det var en annen type sykkelparkering.
- Med bakgrunn i svarene fra undersøkelsen har vi innhentet råd fra Syklistenes Landsforening. De har utarbeidet en rapport og gitt anbefalinger for videre arbeid med sykkelgarasje. På bakgrunn av beboerundersøkelsen og rapporten fra Syklistenes Landsforening har styret sent ut invitasjon til flere aktører for å motta tilbud om bygging av sykkelgarasje.
- Avgjørelse om ev. bygging av sykkelgarasje vil bli fremmet for generalforsamling eller et ekstraordinært generalforsamling. Vi holder i disse dager på å innhente priser.

#### **Annet:**

- Det ble ikke gjennomført dugnad slik vi pleier pga. korona-pandemien, men det ble satt ut river ved alle blokker. Noen tok fatt på egenhånd og rydda litt rundt blokken sin.
- Det ble heller ikke gjennomført containeraksjon av samme grunn. Styret håper å få til en aksjon i vår/høst, innenfor smittevernreglene.
- Til tross for korona er glade for at vi klarte gjennomføre en markering med musikk fra Vålerenga musikkorps både på 17. mai og julegrantenning.
- Vi avholdt digital GF i april med kun det lovpålagte, og hadde håpet det var mulig med en fysisk GF med innkomne forslag senere på høsten. Dette lot seg dessverre ikke gjøre, og vi fikk erfare at det bød på noen utfordringer og mye oppfølging.
- Vi har hatt vaktmestervikar i lengre perioder før Jan Langerud ble fast ansatt som vaktmester i november 2020.
- Vaktmester har ryddet og støvsugd fellesarealer på loft og kjeller høsten 2020
- Det er blitt gitt ut 12 rundskriv/infobrev og både nettsiden og Facebook-siden til borettslaget er blitt oppdatert jevnlig.
- Barnevogngarasjer som har blitt ledige har blitt flyttet til nye blokker der det har stått beboere på venteliste.
- Vi har hatt noen utfordringer med gjesteparkeringsløsningen til P-service. Har du tekniske problemer skal all teknisk assistanse tas direkte med P-service. Dagtid (mellom 08-16): 412 55 384. Ettermiddag/kveld/helg kan beboere få p-tillatelse ved å ringe eller sende SMS til



vakttelefon 940 84 725. SMS må inneholde sted, registreringsnummer og ønsket p-tid (til dato).

- Endret rutiner for bestilling av navneskilt til dørcalling – dette fikser nå vaktmester.

### Kort om styrets planer videre

- Innhente priser for vindusutskiftning. Ca. 50 beboere har meldt interesse for å være med på en samlebestilling. Vi håper å få på plass en entreprenør som har tid til oppdraget i løpet av våren, men det kan også bli på høsten.
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Arbeide videre med vedlikehold etter de prioriterte oppgavene i tilstandsrapporten
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

### 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 kontaktskjema på hjemmesiden vår etterstadsor.no. I tillegg er det oppslag i samtlige oppganger med kontaktinformasjon.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester 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 kontaktskjema på våre hjemmesider og kontaktes på telefon 41362811. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Renhold

Borettslaget har avtale med DNR om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har avtale med P-Service vedrørende parkeringskontroll.

Parkering er tillatt for borettslagets biler på oppmerkede plasser langs borettslagets adkomstveier, forutsatt at registreringsnummer er registrert av styret. Dette gjelder også beboeres biler på leide plasser. Gjesteparkering registrerer beboere selv elektronisk på gjest.p-service.no. Mangler du passord til løsningen, eller trenger å registrere din bil? Kontakt styret via kontaktskjema.

Borettslaget har i tillegg 65 parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie. Styret fordeler parkeringsplassene etter egen venteliste.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester, og betales av den enkelte.

Skilt til callinganlegg bestilles via vaktmester. Send melding via kontaktskjema og husk å oppgi hva som står på dagens skilt.

Skilt til postkasse kan det være smart å ordne 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.



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector Forsikring (via Profinans), med forsikringsavtalennummer 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 kontaktskjema på nettsiden.

### *Kontaktpunkter ved skade:*

E-post: [skade@protectorforsikring.no](mailto:skade@protectorforsikring.no)

Telefon: +47 24 13 18 88

### *Ved mistanke om skadedyr:*

Ta kontakt med Norsk Hussopp Forsikring:

E-post: [skade@hussoppen.no](mailto: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.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Garantert betaling av felleskostnader**

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

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

## **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no).

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Skorsteinsrehabilitering	Alle 82 skorsteiner har blitt rehabilitert innvendig. Alle OPAK avvik ble samtidig kontrollert og kvittert ut som ok.
2020	OPAK-kartlegging	OPAK var inne i alle leiligheter og kartla avvik. Rapport ble laget pr leilighet og sendt ut.
2019/2020	Byttet vannfilter i blokker, nå gjenstår det 2 blokker som krever mer omfattende arbeid	
2019	Filmet alle skorsteinsløp	
2019	Norsk brannvern på befaring	Kontroll av slukkerutstyr og sjekk om alle har tilstrekkelig med røykvarslere
2019	Nytt elektronisk system på fellesvaskeriet	All booking, betaling og start av vasketid via nett
2019	Boning i alle trappeoppganger	
2019	Ventilrens i alle leiligheter	
2018	Nye ladeplasser elbiler	
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 renovert	
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
2009 - 2010	Diverse rehabilitering	- Elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret - Flere kloakkrør spylt og rensset, og noen byttet ut
1988 - 2009	Diverse rehabilitering	1988 Rep. av kloakkledningene



Etterstad Sør Borettslag

- 1989 Rep. av takene over inngangsdørene  
Utskifting av utgangsdører
- 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
- 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



Sak 4

**Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020/2021**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000, tilsvarende fjoråret.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.



Sak 5

## Særskilt honorar til styret

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret i Etterstad Sør har i budsjett for 2021 valgt å legge styrehonorar uforandret fra de 2 foregående årene. Vi foreslår allikevel å avsette en separat pott til fordeling for 2021. Dette begrunnes med at styret i forrige periode hadde et særdeles krevende arbeidsår, som går langt utover hva vi kan betegne som et «normalår». Til informasjon er det avsetning for dette året som utbetales for forrige års arbeid (2020).

Etterstad Sør sin totale avsetning til styrehonorar ligger lavere enn gjennomsnittet i OBOS. Gjennomsnittet i OBOS ligger på ca kr 1500,- pr andel, noe som i vårt borettslag ville utgjort kr 450 000,-. Vår avsetning på ordinær post i budsjett utgjør kr 1300,- pr enhet. Se link til vedlagte artikkel om styrehonorar: <https://nye.obos.no/styre/tips-og-rad/honorar-styrene>

Styret foreslår derfor en særskilt avsetning på kr 50 000,-. Dette planlegges fordelt til styremedlemmer som både brukte sommerferie fra ordinært arbeid og brukte tilnærmet hele sin fritid i borettslagets regi. Det er vanskelig å estimere hvor mye tid som ble benyttet av disse særskilt, men et anslag er tilsvarende 1,3 årsverk i en periode på 6 mnd. Disse medlemmenes oppgaver var i tillegg til ordinære styreoppgaver og hang tett sammen med skorsteinsrehabiliteringsprosjektet.

En slik tilleggspott har for øvrig vært praktisert ved to tidligere anledninger i vårt borettslag.

## Forslag til vedtak

Styret foreslår at det avsettes kr 50 000,- ekstra til styrehonorar for arbeid utført i 2020



Sak 6

**Forslag om endring av vedtekter: Korttidsutleie (ny setning i paragraf 4-2 Overlating av bruk)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

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

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

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

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter:

(3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

**Forslag til vedtak**

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under punkt om bruksoverlating §4-2 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 7

## **Forslag om endring av vedtekter: Ombygging (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

I en eldre bygningsmasse som vår med naturlig ventilasjon kan det medføre utfordringer med å sikre tilstrekkelig god ventilasjonsløsning ved ombygging. Dette skyldes at de innvendige ventilasjonskanalene som skal trekke luft ut er tilknyttet kjøkken og bad/wc der de rommene originalt er plassert. En endring som flytting av kjøkken til soverom vil ikke gi tilstrekkelig avtrekk av luft slik original ventilasjonskanal gir. Dette vil gi et dårligere inneklima enn nødvendig med i verste fall luktproblemer, og fuktproblemer som kan lede til soppskader.

I tilfeller hvor et byggetiltak forutsetter inngrep i bærende elementer/vegger vil boligselskapet avslå. Dette skyldes at det er byggteknisk uheldig og at borettslaget i slike tilfeller kan bli påført kostnader til oppfølging av prosess. Borettslaget kan samtidig komme i situasjoner hvor skader i ettertid avdekkes og medfører kostander for borettslaget.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setninger tas inn i våre vedtekter:

(3) Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter.

Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Ombygging kan heller ikke gjøres på en slik måte at for eksempel kjøkken ikke har avtrekk. Kullfiltervifte er ikke tilstrekkelig. Ref TEK 17.

### **Forslag til vedtak**

Setninger foreslått av styret i saksfremstillingen tas inn i vedtektene i sin helhet.



Sak 8

## **Forslag om endring av vedtekter: Vinduer/dører (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

Tilfang på frisk luft for å sikre sirkulasjon i leilighetene er vesentlig for egen leilighet, men også for naboene ved bruk av ildsted. Dette kan sikres bedre ved at alle andelseierne pålegges å ha vinduer med luftespalte. De fleste andelseiere har dette allerede, men de som ikke har dette skal ved bytte av vinduer ha luftespalte. I tillegg så er det viktig at det ved bytte på eget initiativ følges vedtatte standarder for type vinduer og balkongdører som ligger på vår nettsiden for unngå fasadeendring. Ved bytte av vinduer på egen hånd er det viktig at dette fremkommer tydeligere enn i dag.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setninger tas inn i våre vedtekter:

(4) Andelseiere skal ved bytte av vinduer anskaffe vinduer med luftespalte for å sikre tilstrekkelig tilførsel av luft, disse luftespaltene skal være åpne året rundt. Vinduene skal følge vedtatte standarder som er beskrevet på nettsiden vår.

Dører på bad/wc skal ha luftespalte som beskrevet på nettsiden vår.

### **Forslag til vedtak**

Setninger foreslått av styret i saksfremstillingen tas inn i vedtektene i sin helhet.



Sak 9

## **Forslag til endring av vedtekter: Peisovn/ ildsted – søknadsplikt (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

Med bakgrunn i at borettslaget nå rehabiliterer alle skorsteinsløp, slik at de er i forskriftsmessig stand, er det nødvendig å regulere/kontrollere at ildsteder/peisovner settes inn/byttes uten at skorsteinsløpene påføres konstruksjonsmessige svakheter. Det er til enhver tid det valgte styret som er ansvarlig for at skorsteinsløpene er i forskriftsmessig stand. For å kunne ha et slikt ansvar ser styret behov for å regulere hvordan arbeider på ildsted/skorsteinsløp skal foregå.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setninger tas inn i våre vedtekter:

(5) Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Andelseier skal søke FØR prosessen igangsettes. Det må søkes både ved bytte, nyinnsettelse og fjerning av ildsted. Søknaden skal inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må type installasjon du skal ha med merkenavn og nr oppgis, samt når det skal gjøres. Borettslaget skal til enhver tid ha en avtale med et firma som kan utføre arbeid med og bytte/fjerne ildsted for andelseiers regning. Om andelseier velger å benytte et annet firma, skal borettslagets valgte firma utføre en sluttkontroll for andelseiers regning.

Etter utført arbeid skal firma/fagpersonen utforme en beskrivelse av hva som er gjort. Denne rapporten skal oversendes styret.

Om det blir avdekket at denne prosessen ikke er fulgt ved bytte/fjerning av peisovn/ildsted, og det krever istandsetting av pipeløp/skorstein vil den enkelte andelseier bli økonomisk ansvarlig for utbedringen. Borettslaget vil uavhengig av hvilken andelseier som ikke har fulgt prosedyren ansvarliggjøre nåværende andelseier.

### **Forslag til vedtak**

Setninger foreslått av styret i saksfremstillingen tas inn i vedtektene i sin helhet.



Sak 10

## **Forslag til endring av vedtektsendring: Kledning på skorsteinsløp (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

Teglsteinsskorstein skal ikke tildekkes av brennbart materiale. Slik tildekking medfører en høyere brannrisiko da man for eksempel ikke kan se sprekkdannelser. Av hensyn til brann sikkerheten skal derfor alle 4 sider av skorsteinsløpet være mulig å kontrollere/ besiktige fra den enkelte leilighet. Dette med henvisning til Forskrift om brannforebygging.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter:

(6) Innvendig mur på skorsteinsløp skal ikke tildekkes med ulovlig materiale. Dette er det ikke adgang til jf. forskrift om brannforebygging. Andelseier kan av borettslaget bli pålagt å fjerne slik tildekking med krav om frist for utbedring. Det er heller ikke anledning å fjerne puss slik at teglsteinen blir synlig på skorsteinsløpet. Hva som er tillatt og ikke finner du på vår nettside.

### **Forslag til vedtak**

Setninger foreslått av styret i saksfremstillingen tas inn i vedtektene i sin helhet.



Sak 11

## **Forslag til vedtektsendring: Maling av veranda (Nytt punkt under paragraf 4-3 Bygningsmessige arbeider)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

Vi har de siste årene hatt henvendelser fra beboere som selv ønsker å male sine verandaer. Dette er i utgangspunktet borettslagets ansvar, så hvis vi skal åpne for at den enkelte andelseier skal gjøre dette må det reguleres hvordan.

Styret anbefaler derfor at følgende nye setninger tas inn i våre vedtekter:

(7) En andelseier kan med styrets godkjenning male innvendig på veranda. Gjeldene vedtatte fargekode skal følges, samt blokkens vedtatte farge på gelender. Teglsteinsvegg skal IKKE males, da dette er fasade.

### **Forslag til vedtak**

Setninger foreslått av styret i saksfremstillingen tas inn i vedtektene i sin helhet.



Sak 12

## **Forslag om vedtektsendring: Styret (endring i paragraf 8-1 Styret)**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Begrunnelse:

Om et styremedlem eller vara flytter eller av annen årsak trer ut av styret i sin periode har vi i dag en vedtektsbestemmelse som krever at det avholdes ekstraordinær generalforsamling for å supplere plassen. Styret foreslår derfor å endre bestemmelsen i vedtektene slik at dette ikke er nødvendig. Dette innebærer at så lenge styret er vedtaksdyktig trengs det ikke ekstraordinær generalforsamling i perioden. Med periode menes frem til neste ordinære generalforsamling. I år har også valgkomiteen hatt problemer med å fylle alle plassene i styret, 5 medlemmer og 3 varaer. Dette løste seg i siste liten, men kan fort skje igjen. I dag er styre vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er tilsted. Styrets foreslåtte endring i bestemmelsen påvirker ikke dette.

Styret anbefaler derfor at følgende endring tas inn i våre vedtekter:

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

### **Forslag til vedtak**

Setning foreslått av styret i saksfremstillingen tas inn i vedtektene i sin helhet.



Sak 13

## **Forslag om vinduer på endevegg mot sør**

**Forslag fremmet av:** Kari Reistad Klæva, 77A.

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Vi bor i første etasje i nummer 77A, i enden mot sør. Det er i dag to vinduer på kortveggen; ett på soverommet og ett på stua. Vi får lite dagslys inn i stua, og det hadde derfor vært utrolig deilig å få på plass et ekstra vindu på kortveggen.

Dagens vinduer er plassert slik at det er god plass til et tredje vindu uten at dette kommer i konflikt med symmetrien.

Blokkene våre er bygget på en tid da det ikke var vanlig med mange vinduer, men behovene har endret seg siden femtitallet. Det er rimelig å anta at flere vil ønske seg dette etter hvert.

Er det andre leiligheter som er interessert, kan vi innhente felles tilbud. Kanskje vil man kunne samordne det med planlagt utskifting av vinduer i borettslaget. Hver andelseier besørger selv alle kostnader, og arbeidet utføres av seriøse fagfolk.

Det er viktig å bevare helheten i fasaden ved en slik endring. Derfor bør det utarbeides retningslinjer for plassering, slik at man sikrer at resultatet blir balansert og harmonisk.

Hvis generalforsamlingen støtter forslaget, må allikevel søknad om endring sendes plan- og bygningsetaten i hvert tilfelle, og man er selvfølgelig avhengig av deres godkjenning.

### **Styrets innstilling**

Styret anmoder om at det stemmes imot forslaget. Styret legger til grunn at for å kunne endre fasade i vårt borettslag vil det kreve en planmessig endring av fasadene totalt sett som helhetlig må søkes til Oslo kommune ved Plan- og bygg. Styret kan ikke se at Oslo kommune vil tillate en individuell endring pr andel, ut ifra informasjon som er tilgjengelig offentlig. Dette ønsker heller ikke styret å åpne for, om det skulle være anledning.

Tidligere generalforsamlinger i 2016, 2017 og 2018 har også tidligere tatt stilling til dette, og avvist det. Begrunnelsen til forslagsstiller om tilfang av mer lys er forståelig, men styret vil allikevel ikke imøtekomme forslaget slik forslaget foreligger.

### **Forslag til vedtak**

Beboere i endeleiligheter mot sør gis anledning til å sette inn et ekstra vindu på kortveggen. Vinduet skal være av samme utførelse som øvrige vinduer i bygningen. Styret sørger for at det utarbeides retningslinjer for plassering, slik at fasaden holdes ryddig og helhetlig. Plan skal godkjennes av styret før igangsetting. Arbeidet utføres av fagfolk.



Sak 14

## **Forslag om separat postkasse til Aftenposten**

**Forslag fremmet av:** Jan Hugne Hansen, 77 A

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret bes om å vurdere om det kan monteres en separat postkasse like innenfor inngangspartiet til Aftenposten og andre magasiner/aviser som Aftenpostens avisbud medbringer og slenger foran dørene tidlig om morgenen. Dette vil gi beboere bedre søvnkvalitet ifm støy fra løping i trapper eller bruk av sykkelsko eller andre typer fottøy med harde såler som skaper støy og vekker beboerne tidlig om morgenen. Tyveri av papir utgaven av Aftenposten fra en felles postkasse anses ikke å være noe problem da de fleste av beboerne kun velger digitale avis abonnement i dag da dette er billigst og mest praktisk.

### **Styrets innstilling**

Styret anmoder om å stemme i mot forslaget. Styret anser at levering på døra/dørmatta er et gode som våre andelseiere selv skal kunne velge hos ulike leverandører om de ønsker/trenger det.

### **Forslag til vedtak**

Egen postkasse til aftenposten/ andre magasiner monteres innenfor inngangspartiet.



Sak 15

## Utekontakt ved nr. 77

**Forslag fremmet av:** Jan Hugne Hansen, 77A

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det bes om at styret vurderer opprettelse av en værbestandig/beskyttet stikkontakt for 220V på en av veggene til Transformatorhuset ved el-bil parkeringen i 70-rekka slik at alle beboere med fossilbil kan få koblet til egen 12V batteri-lader i sprengkulda og få fullladet sitt 12V bilbatteri når behovet er nødvendig. I år har svært mange hatt startproblemer pga sprengkulde og hjemmekontor og derav lite bilbruk som har medført selvutlading i vinterkulda. Sommerstid kan stikkontakten benyttes ifm støvsuging av bilen. Vaktmester bør kunne utstede tillatelse til å benytte handicap parkeringen ved siden av Transformatorstasjonen til slik kortvarig bruk av handicap parkeringen. Handicap parkeringen står forøvrig tom 360 av årets 365 dager, så dette skulle ikke by på noe praktisk problem noen få dager i året. Prisen for materiell og montering av en slik utvendig 220V stikkontakt ligger på ca. 3000 kroner.

### Styrets innstilling

Styret anmoder om at det stemmes i mot forslaget. Styret ønsker ikke å tilrettelegge for dette i borettslagets regi. En slik løsning som foreslås krever oppfølging og tilsyn med faktisk bruk.

### Forslag til vedtak

Opprettelse av en værbestandig/beskyttet stikkontakt for 220V på en av veggene til Transformatorhuset ved el-bil parkeringen i 70-rekka.

Sak 16

## **Endring av vedtak om salg av fellesareal fattet på GF 2020**

**Forslag fremmet av:** Mari Hovland, 67 A

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

På GF 2020 ble det etter styrets forslag vedtatt at Etterstad Sør Borettslag ikke tillater salg av kjellerareal eller loftsareal til beboelsesareal. Dvs. at vedtaket om tillatelse til å kjøpe utleieareal i kjelleren under eksisterende leilighet i 1.etasje ble opphevet. utfordringer med drenering og fukt var blant noen av årsakene til at styret ønsket å trekke tilbake tillatelsen. På bakgrunn av denne utredningen av kjellerareal ønsket heller ikke styret å tillate salg av loftsareal da de mente at det her også ville være tilsvarende vanskelig å tilfredsstille tekniske krav.

For å hevde at det vil være tilsvarende vanskelig å tilfredsstille tekniske krav ved utbygging av loft, bør det ligge til grunn en utredning av nettopp det: loft. Kjeller og loft er vidt forskjellig konstruksjonsmessig. Det bygges ut loft over hele byen, ikke minst hos våre naboer i Etterstad Nord, som tilfredsstiller tekniske krav uten at det påfører borettslaget ekstra kostnader.

Etterstad Nord og Etterstad Sør er fra samme tidsepoke og har samme konstruksjon på tørkeloftet. Etterstad Nord har siden 2013 tillatt utbygging av tørkeloft og virker til å ha god erfaring med dette. Der er ombygging gjennomført uten innvirkning på eksisterende bodområde og med fortsatt mulighet for å tørke klær. Undertegnede skulle gjerne sett at styret ser til vårt nærmeste borettslag som har satt dette i system og innhøster deres erfaring og utreder mulighetene for det samme i vårt borettslag. Når dette er utredet kan det stemmes over på GF om dette skal tillates eller ikke.

### **Styrets innstilling**

Styret anmoder om at det stemmes imot forslaget til andelseier. Forslag om å benytte loftsareal har vært til behandling på generalforsamlinger i år 2017, 2018, 2019 og 2020. Forslaget har i samtlige av disse årene blitt nedstemt. Begrunnelsen for dette har vært at andelseiere har ønsket å beholde disse arealene til felles bruk slik som tørkeloft og bod.

I forbindelse med skorsteinsrehabilitering og arbeid med bedring av ventilasjon har vi også oppfordret andelseiere til i større grad å benytte loftene til for eksempel tørking av klær. Dette ser det ut til at andelseierne har tatt til følge.

Styret valgte i fjor ved forslag om oppheving av salg av kjellerareal og ta inn at salg av loftsareal også skal stadfestes som ikke ønskelig å selge. Begrunnelsen for dette er utfordringene knyttet til oppfyllelse av TEK 17, teknisk forskrift samt risikoen for at borettslaget kan bli påført kostnader som ikke er ønskelig ved feil, mangler og vedlikehold.

Etterstad Sør har også skorsteinløp og piper, noe ikke Etterstad Nord har. Dette gjør at borettslagene ikke kan direkte sammenlignes.

### **Forslag til vedtak**



Loftsareal ønskes fjernet fra vedtaket da vedtaket er basert på utredning av en annen del av bygget. Styret utreder mulighet for ombygging av tørkeloft til boligformål for underliggende leilighet.

Sak 17

## **Status vedlikehold jf. vedtak på generalforsamlingen 2019**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen i 2019 vedtok opptak av lån for gjennomføring av nødvendige vedlikeholdsoppgaver. Lånerammen som ble satt for 0-3 år var på 17 500 000,-.

Styret varslet samtidig at vi da ikke hadde full oversikt over problemene som mange opplevde knyttet til røykinnsig, lufttilgang og sopp. Videre arbeid med dette kunne påvirke både rekkefølge for gjennomføring av vedlikehold, og behov for å fremme en ny sak til generalforsamlingen for endret finansieringsbehov. Styret har til nå ikke fremmet sak om økt behov for finansiering, og vi vil heller ikke fremme dette i år. Styret planlegger å gjennomføre beskrevne tiltak så langt vi kan innenfor vedtatt låneramme og dette vil først skje i 2022.

Styrets fokus var i 2019/2020 å samle trådene for å igangsette tiltak knyttet til ventilasjon, innsig av røyk samt avdekke skorsteinsløpenes påvirkning i dette.

Styret inngikk en avtale om videre benyttelse av OPAK som faginnstans.

OPAK gjennomførte innledningsvis en kartlegging i samtlige andeler. Her var fokus å kartlegge tilgang til frisk luft/ventiler, ventilasjon, spalter i vinduer, ildsted og tildekking av skorsteinsløp. Innvendig filming av skorsteinsløp ble besluttet og Feie og tilsynstjenester AS, som ble valgt som leverandør, etter anbefaling fra OPAK, filmet alle skorsteinsløpene våre. Rapporten av dette forelå og ble behandlet i styremøte 09 januar 2020. Resultatene medførte et omgående fyringsforbud, da det ble avdekket konstruksjonsmessige svakheter i løpene som kunne lede til brann.

Forskrift om brannforebygging sier at: Eieren skal sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt. Dersom det blir oppdaget feil på anlegget som vesentlig øker risikoen for brann, skal anlegget stenges for bruk dersom feilen ikke utbedres umiddelbart.

OPAK bisto styret i utarbeidelse av grunnlag for innhenting priser på rehabilitering/vedlikehold av skorsteinene samt valgt av leverandør.

Kort oppsummert ble 3 ulike måter å rehabilitere skorsteinsløpene vurdert.

1. Istandsetting av skorsteinsløp og fortsette med teglsteinsløp
2. Istandsetting av skorsteinsløp og deretter sette inn stålrør
3. Istandsetting av skorsteinsløp og deretter sette inn keramisk rør.

Styret valgte å gå for alternativ 1. Begrunnelsen for dette var at skorsteinsløpene måtte istandsettes fra «bunnen» av på grunn av konstruksjonsmessige svakheter i løpene. Denne kostnaden ville borettslaget fått uansett. Ved å velge alternativ 2 eller 3 ville vi fått en betydelig tilleggskostnad for rør, være seg stål eller keramiske rør. En annen viktig faktor er at teglsteinsløp har lengere levetid enn både stålrør og keramisk rør, også ved for eksempel pipebrann.



Etter råd fra OPAK valgte styret Oslo murermesterbedrift til oppdraget. Skorsteinsarbeidene starter 01 juli og ble avsluttet 07 desember.

Til tross for en pågående Koronapandemi og et omfattende arbeid ble arbeidet gjennomført etter tidsplan.

Dette lot seg gjøre da andelseierne i borettslaget var særdeles samarbeidsvillige, OMB var gode i sin informasjon og styret bidro til god koordinering og dialog både med andelseierne og OMB.

OMB gjennomførte til slutt sluttkontroll for å ut kvitterte mangler som OPAK registrerte i forkant av prosjektet.

Styret gjennomførte selv også en del kontroller, med veiledning fra OMB.

#### **Forslag til vedtak**

Informasjon fra styret tas til etterretning.



Sak 18

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år, samt tre varamedlemmer for 1 år.

## **Innstilling**

Valgkomiteen har innstilt Inger Marie Selboe (gjenvalg) og Kenneth Hagren (gjenvalg)- som styremedlemmer for 2 år . Rorar Julian Kvasheim er innstilt som styremedlem for 1 år for André Ritari som går ut av styret etter kun 1 år. Som varamedlemmer for 1 år har valgkomiteen innstilt tre personer, Hans Petter Halvorsrud, Tanja Susann Ihlhaug og Therese Bergwitz- Larsen.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Styremedlem 2 år** Velges for 2 år

**Inger Marie Selboe**

**Kenneth Hagren**

**Valg av 1 Styremedlem 1 år** Velges for 1 år

**Roar Julian Kvasheim**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Hans Petter Halvorsrud**

**Tanja Susann Ihlhaug**

**Therese Bergwitz-Larsen**



Sak 19

**Valg av delegert med vara til OBOS sin generalforsamling**

Det skal velges en delegert, samt en varadelegert for 1 år.

**Innstilling**

Valgkomiteen har innstilt Evy-Aina Røe som delegert, og Siri Olerud som varadelegert.

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Delegert** Velges for 1 år

**Evy-Aina Røe**

**Valg av 1 Varadelegert** Velges for 1 år

**Siri Olerud**



Sak 20

### **Valg av kandidater til valgkomite**

Det skal velges fire kandidater til valgkomiteen for 1 år.

#### **Innstilling**

Valgkomiteen har innstilt Katja Ma Bratseth (gjenvalg), Merete Adnøy Eriksen (gjenvalg), Ingvill Hekne og Øystein Sander.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 4 Valgkomitemedlem** Velges for 1 år

Ingvill Hekne

Katja Ma Bratseth

Merete Adnøy Eriksen

Øystein Sander



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 05.05.2021 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 10.05.2021 kl. 09.00.

**Selskapsnummer:** 0048 **Selskapsnavn** Etterstad Sør Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Anne Cathrine Hjertaas 71a og Outi Torvinen 81B velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Fastsettelse av styrehonorarer for perioden 2020/2021:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 390 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 5. Fastsettelse av særskilt honorar til styret:

Særskilt godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50 000, se sak 5 i innkallingen for saksinformasjon.

For		Mot	
-----	--	-----	--



**Saker til behandling:**

For saksfremstilling, forslag til vedtak, samt styrets innstilling, se angitt saksnummer i innkallingen.

6.

For		Mot	
-----	--	-----	--

7.

For		Mot	
-----	--	-----	--

8.

For		Mot	
-----	--	-----	--

9.

For		Mot	
-----	--	-----	--

10.

For		Mot	
-----	--	-----	--

11.

For		Mot	
-----	--	-----	--

12.

For		Mot	
-----	--	-----	--

13.

For		Mot	
-----	--	-----	--

14.

For		Mot	
-----	--	-----	--

15.

For		Mot	
-----	--	-----	--

16.

For		Mot	
-----	--	-----	--

17. (Kun til orientering)

For		Mot	
-----	--	-----	--



## 18. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, et styremedlem for 1 år, samt tre varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt Inger Marie Selboe (gjenvalg) og Kenneth Hagren (gjenvalg) som styremedlemmer for 2 år. Rorar Julian Kvasheim er innstilt som styremedlem for 1 år for André Ritari som går ut av styret etter kun 1 år. Som varamedlemmer for 1 år har valgkomiteen innstilt tre personer, Hans Petter Halvorsrud, Tanja Susann Ihlhaug og Therese Bergwitz- Larsen.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 1 år	Rorar Julian Kvasheim	
Styremedlem 2 år	Inger Marie Selboe	
Styremedlem 2 år	Kenneth Hagren	
Varamedlem	Hans Petter Halvorsrud	
Varamedlem	Tanja Susann Ihlhaug	
Varamedlem	Therese Bergwitz- Larsen	

## 19. Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges en delegert, samt en varadelegert for 1 år. Valgkomiteen har innstilt Evy-Aina Røe som delegert, og Siri Olerud som varadelegert.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Evy-Aina Røe	
Varadelegert	Siri Olerud	

## 20. Valg av valgkomite, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges fire kandidater til valgkomiteen for 1 år. Valgkomiteen har innstilt Katja Ma Bratseth (gjenvalg), Merete Adnøy Eriksen (gjenvalg), Ingvill Hekne og Øystein Sander.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem	Katja Ma Bratseth	
Valgkomitemedlem	Merete Adnøy Eriksen	
Valgkomitemedlem	Ingvill Hekne	
Valgkomitemedlem	Øystein Sander	

Skjemaet leveres til styrets postkasse utenfor styrerommet i nr. 87, innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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