



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 07.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 274 180	639 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 274 180</b>	<b>639 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 269	10 269
Annen driftskostnad		394 982	361 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>405 251</b>	<b>371 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 868 929</b>	<b>268 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		593	121
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>593</b>	<b>121</b>
Annen finanskostnad		249 208	183 766
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>249 208</b>	<b>183 766</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-248 615</b>	<b>-183 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 620 314	84 879
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		19 250 000	19 250 000
Sum varige driftsmidler		19 250 000	19 250 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 250 000	19 250 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		74 101	58 210
Sum fordringer		74 101	58 210
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		118 831	113 029
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		118 831	113 029
Sum omløpsmidler		192 932	171 239
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 442 932</b>	<b>19 421 239</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		900	900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>900</b>	<b>900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 938 433	2 318 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 938 433</b>	<b>2 318 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 939 333</b>	<b>2 319 020</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		7 777 534	9 378 534
Øvrig langsiktig gjeld		7 704 000	7 704 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>15 481 534</b>	<b>17 082 534</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>15 481 534</b>	<b>17 082 534</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 870	1 100
Leverandørgjeld		11 907	4 048
Skyldige offentlige avgifter			4 389
Annen kortsiktig gjeld		8 288	10 148
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 065</b>	<b>19 685</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>15 503 599</b>	<b>17 102 219</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 442 932</b>	<b>19 421 239</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 440216

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Rita Mikkelsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 987 426 373  
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 274 180	639 921
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 274 180</b>	<b>639 921</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		10 269	10 269
Annen driftskostnad		394 982	361 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>405 251</b>	<b>371 397</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 868 929</b>	<b>268 524</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		593	121
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>593</b>	<b>121</b>
Annen finanskostnad		249 208	183 766
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>249 208</b>	<b>183 766</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-248 615</b>	<b>-183 645</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 620 314	84 879
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>



Organisasjonsnr: 987 426 373  
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler	19 250 000	19 250 000
-------------------------	------------	------------

##### Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler	0	0
---------------	---	---

Sum anleggsmidler

19 250 000	19 250 000
------------	------------

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer

74 101	58 210
--------	--------

Sum fordringer	74 101	58 210
----------------	--------	--------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

118 831	113 029
---------	---------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

118 831	113 029
---------	---------

Sum omløpsmidler

192 932	171 239
---------	---------

SUM EIENDELER

19 442 932	19 421 239
------------	------------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

900	900
-----	-----

Sum innskutt egenkapital	900	900
--------------------------	-----	-----

##### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital

3 938 433	2 318 120
-----------	-----------



Sum opptjent egenkapital	3 938 433	2 318 120
Sum egenkapital	3 939 333	2 319 020
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 777 534	9 378 534
Øvrig langsiktig gjeld	7 704 000	7 704 000
Sum annen langsiktig gjeld	15 481 534	17 082 534
Sum langsiktig gjeld	15 481 534	17 082 534
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 870	1 100
Leverandørgjeld	11 907	4 048
Skyldige offentlige avgifter		4 389
Annen kortsiktig gjeld	8 288	10 148
Sum kortsiktig gjeld	22 065	19 685
Sum gjeld	15 503 599	17 102 219
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 442 932</b>	<b>19 421 239</b>



Organisasjonsnr: 987 426 373  
ETTERSTAD GATA 18 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Etterstadgata 18 Brl

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 13. mai 2023

Selskapsnummer: 3835





## Velkommen til årsmøte i Etterstadgata 18 Brl

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 13. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3835>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forslag om gjennomføring av brannteknisk tilstandsanalyse for Etterstadgata 18B

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstadgata 18 Brl**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Anne Teppen og Magnus Knutsen Bjørke

### Forslag til vedtak

Anne Teppen og Magnus Knutsen Bjørke

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**NB:** Under punktet "Avdragsfrihet på lån" står det i nedbetalingsplanen at første avdrag er 30/12-2023. Dette er feil. Første avdrag er planlagt 30.06.2024. Vi har diskutert muligheten til å øke avdragsfriheten med Handelsbanken. Dette vil isåfall vedtas ved neste årsmøte.

Ta kontakt med styret for eventuelle spørsmål.



**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 3835 Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 9.000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 9.000.

Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Rennemo

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Randi Nordskott

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Knutsen Bjørke



Sak 6

## Forslag om gjennomføring av brannteknisk tilstandsanalyse for Etterstadgata 18B

### Forslag fremmet av:

Gøril Sæbø

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med oppussingsarbeider leilighet H401 ble det oppdaget flere feil ved brannsikringen (i leiligheten og) i bygget, se vedlegg. (Eier har utbedret feil i leiligheten.)

I vedlagte rapport sies det bl.a.: "*I forbindelse med befaring ble det oppdaget alvorlige branntekniske avvik i borettslaget, eiendom: 232/467/0/0.... med "avvik hvor personsikkerheten ikke er ivaretatt i borettslaget".*

Brannrådgiveren som hadde befaringen i H401 anbefaler på det sterkeste at det gjennomføres en brannteknisk tilstandsanalyse for hele gården.

Forslag til vedtak: Styret skal innhente tilbud og gjennomføre en brannteknisk tilstandsanalyse for Etterstadgata 18b.

### Forslag til vedtak

Vi anskaffer seriekoblede brannvarslere og får dette installert som strakstiltak. Deretter vurderer vi behovet for branninnspeksjon.

### Vedlegg

2. Brannsikring notat E.g 18b..pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Frode Rennemo	Etterstadgata 18 B
Styremedlem	Anne Mitsem Borgersen	Langvikveien 103
Styremedlem	Marte Johannesson	Danmarks Gate 10
Varamedlem	Magnus Knutsen Bjørke	Etterstadgata 18 B
Varamedlem	Mahin Lajevardi	Etterstadgata 18 B

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Etterstadgata 18 Brl

Borettslaget består av 9 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

232      467

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

Etterstadgata 18 Brl har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I 2022 ble det holdt tre ordinære styremøter i form av videomøte samt flere uformelle samtaler. Styrets medlemmer har også hatt tett kontakt på epost gjennom året.

I fjor ble det avholdt to dugnader; en på våren og en på høsten. Vi har også kombinert dette med et uformelt møte for alle beboere, der vi diskuterte hvordan vi ønsker det skal være i fellesarealene. Styret mener dette er en god løsning, da vi er tjent som borettslag at så mange som mulig deltar på årsmøtet. Da flere andelseiere ikke bor her fast sikrer digital årsmøte en større deltagelse. Videre har vi også brukt vaktmestertjenestene til Rene Bygårder mye på vinterstid, da vi har hatt mye snø og is utenfor bygget.

Vi har fått ny andelseier i fjerde etasje; Gøril Sæbø. Velkommen!

På slutten av året justerte vi husleia for å møte økende kostnader.

Styret har jobbet videre med å utrede mulighetene for ladeanlegg i garasjen, og mener vi har kommet fram til en god løsning for eierne som ønsker å etablere dette på sin parkeringsplass.

Vi har også sett på mulighetene for å bytte varmtvannsbeholdere i leilighetene da disse nærmer seg 20 år gamle som er opp mot forventet levetid. Siden enkelte har pusset opp og byttet ut varmtvannsbeholder, og at vi fortsatt har et par år igjen til typisk levealder ønsker styret å ta opp denne diskusjonen senere.

Videre har vi fått skiftet ut dørvidere til alle ytterdører og justert dørene.

Året ba på mye regnvær, og i den sammenhengen har det kommet inn mye vann i garasjen. Dette er ikke kritisk, men svært uheldig hvis det går utover bilene som står der. Styret har bestilt oppdrag med å legge på membran på fellesarealet der vannet siver inn, og vil bli utført når det er mulig.

I løpet av fjoråret har vi fått mange falske alarmer på brannvarslingsanlegget til alle døgnetstider. Brannvarslingsanlegget er nå ute av drift, og inntil videre har styret satt strakstiltak for å ha god brannsikkerhet i bygget. Styret ser nå på å enten bytte ut brannvarslingen eller se til alternative måter å opprettholde brannsikkerhet på. Dette er styrets høyeste prioritering.

Til slutt vil styret nevne at vi følger og responderer på nabovarsler som kommer i forbindelse med utbyggingsplaner.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadgata 18 Brl.

### **Lån**

Etterstadgata 18 Brl har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23. I tillegg øker kategoriene kabel-tv og garasje med henholdsvis 10% og 15%

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Viken  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Etterstad Gata 18 Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Etterstad Gata 18 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: P:5OP-ANNZM7-JVEU-Q304D-7UJUT-GIQ3X



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P/SOP-NNZM7-JJVEU-Q30-4D-7UJUT-GIQ3X

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 2 av 2



## PENNEO

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

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

### Sven Mozart Aarvold

#### Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-05 09:44:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: P/SOP-ANNZM7-IJVEU-Q304D-7JHUT-GIQ3X

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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

### 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>151 554</b>	<b>126 674</b>	<b>151 554</b>	<b>170 867</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 620 314	84 879	282 700	452 200
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-60 000	-60 000	-59 000	-114 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 541 000	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>19 314</b>	<b>24 879</b>	<b>223 700</b>	<b>338 200</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>170 867</b>	<b>151 554</b>	<b>375 254</b>	<b>509 067</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		192 932	171 239		
Kortsiktig gjeld		-22 065	-19 685		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>170 867</b>	<b>151 554</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		237 850	175 104	189 732	358 109
Innkrevde felleskostnader	2	495 330	456 348	494 268	569 891
Andre inntekter		0	8 469	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>733 180</b>	<b>639 921</b>	<b>684 000</b>	<b>928 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 269	-1 269	-1 300	-1 300
Styrehonorar	4	-9 000	-9 000	-9 000	-9 000
Revisjonshonorar	5	-7 756	-6 399	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-46 978	-45 655	-47 000	-49 000
Konsulenthonorar	6	-10 645	-12 719	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-62 231	-39 463	-50 000	-98 000
Forsikringer		-38 378	-35 324	-38 000	-42 000
Kommunale avgifter	8	-77 916	-74 396	-76 500	-92 000
Energi/fyring		-36 334	-33 036	-32 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 416	-53 373	-55 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-57 329	-60 762	-63 500	-65 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-405 251</b>	<b>-371 397</b>	<b>-401 300</b>	<b>-475 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>327 929</b>	<b>268 524</b>	<b>282 700</b>	<b>452 200</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 541 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 868 929</b>	<b>268 524</b>	<b>282 700</b>	<b>452 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	593	121	0	0
Finanskostnader	11	-249 208	-183 766	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-248 615</b>	<b>-183 645</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 620 314</b>	<b>84 879</b>	<b>282 700</b>	<b>452 200</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 620 314	84 879		



10

Etterstadgata 18 Brl

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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	17 250 000	17 250 000
Tomt		2 000 000	2 000 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>19 250 000</b>	<b>19 250 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		203	94
Forskuddsbetalte kostnader		64 050	55 256
Andre kortsiktige fordringer	13	9 848	2 860
Driftskonto OBOS-banken		117 622	108 709
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	3 120
Sparekonto OBOS-banken		1 209	1 199
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>192 932</b>	<b>171 239</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 442 932</b>	<b>19 421 239</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 100		900	900
Annen egenkapital	14	3 938 433	2 318 120
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 939 333</b>	<b>2 319 020</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 777 534	9 378 534
Borettsinnskudd	16	7 704 000	7 704 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>15 481 534</b>	<b>17 082 534</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		11 907	4 048
Skyldige offentlige avgifter		0	4 389
Påløpte renter		1 870	1 100
Annen kortsiktig gjeld	17	8 288	10 148
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 065</b>	<b>19 685</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 442 932</b>	<b>19 421 239</b>

Vedlegg 1

15 av 27

3835 Årsrapport med regnskap.pdf



11

Etterstadgata 18 Brl

Pantstillelse	18	14 100 000	14 100 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2023  
Styret i Etterstad Gata 18 Borettslag

Frode Rennemo

Anne Mitsem Borgersen

Marte Johannesson

**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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



## INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

### NOTE: 2

#### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	411 186
GET kabel-TV	54 620
Garasje	28 800
Eiendomsskatt	724
Kapitalkostnader på IN-lån	213 315
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	24 535
Overført til kapitalkostnader	-237 850
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>495 330</b>

### NOTE: 3

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 269
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 269</b>

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

### NOTE: 4

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 9 000.

### NOTE: 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 756.

### NOTE: 6

#### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 645
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 645</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 787
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 441
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 649
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 300
Kostnader dugnader	-3 054
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-62 231</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-725
Vann- og avløpsavgift	-39 880
Renovasjonsavgift	-37 312
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-77 916</b>

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

Vaktmestertjenester	-22 404
Renhold ved firmaer	-24 560
Snørydding	-5 437
Andre fremmede tjenester	-225
Kontor- og datarekvisita	-508
Andre kontorkostnader	-150
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 154
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-57 329</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	326
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	257
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>593</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-11 358
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-237 850
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-249 208</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 2005	19 250 000
Tomteverdien skilt ut	-2 000 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>17 250 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.232/bnr.467

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	9 848
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 848</b>

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

Opptjent egenkapital	179 967
Egenkapital fra IN tidligere	2 217 466
Egenkapital fra IN 2022	1 541 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 938 433</b>

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,39 %. Løpetiden er 10 år.

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

**Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,39 %. Løpetiden er 41 år.

Opprinnelig 2004	-11 206 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	2 217 466	
Nedbetalt i år, IN	1 541 000	

-7 447 534

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 777 534**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



## 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 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene 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	Handelsbanken	Første avdrag er 30/12-2023
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/10-2023	
303		2 200
103		2 500
102		2 800
302		3 100
201		7 850

## NOTE: 16

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005	-7 704 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-7 704 000</b>

## NOTE: 17

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-8 288
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-8 288</b>

## NOTE: 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 777 534
Beregnete IN-forpliktelse	3 758 466
<b>TOTALT</b>	<b>11 536 000</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	17 250 000
Tomt	2 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>19 250 000</b>

## Annen informasjon om borettslaget



## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6590050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oenf@obos.no](mailto:oenf@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.



PROSJEKTNUMMER: 45	UTARBEIDET AV: Marius Frydenlund	KONTROLLERT AV:
DATO: 8.2.23	REVISJONSNUMMER: -	OPPDRAAGSGIVER: Gøril Sæbø

## Notat, branntekniske tiltak.

Gøril Sæbø, som nylig har kjøpt leil. 401 i Etterstadgata 18b eiendom 232/467/0/0 og ønsker en brannteknisk uttalelse fra brannrådgiver i forbindelse med innsetting av spotter i tak i leilighet i 4 etasje.

Leilighet ble befart mandag 6.2.2023. Det er utarbeidet eget notat for leil. 401

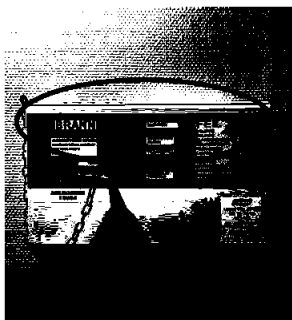
I forbindelse med befaring ble det oppdaget alvorlige branntekniske avvik i borettslaget, eiendom: 232/467/0/0

Dette er ikke en brannteknisk tilstandsanalyse etter NS3424, men en brannteknisk vurdering av alvorlige avvik hvor personsikkerheten ikke er ivarettatt i borettslaget. Manglene som er avdekket er vurdert, men ikke definert eller prioritert i tilstandsgrader etter NS3424.

Vi vil på det sterkeste anbefale at styret vurderer en brannteknisk tilstandsanalyse for hele bygården.

Brannsentralen sto i brann ved befaringen, og utfra beboere hadde den vært slik over lengre tid, om dette er tilfelle er det et alvorlig avvik for personsikkerheten til beboere. Om det skulle skje et branntilløp i bygården vil ikke beboere bli varslet. Slike avvik på brannalarm systemet må umiddelbart utbedres, dersom det ikke lar seg gjøre må det settes inn kompensierende tiltak.

Ledelys var også mørkt ved befaring.





Dersom det pr i dag ikke gjennomføres internkontroll, må det etableres.  
Styret plikter å ha et systematisk sikkerhetsarbeid, samt dokumentasjon av dette.  
Det anbefales at det etableres branndokumentasjon for bygget (brannperm) det er ikke direkte krav at du skal ha egen perm, men en skal kunne legge frem dokumentasjon for brannvernarbeidet i bygget.  
Å ha alt samlet i en perm forenkler dette arbeidet.

Utført av:

*Marius Frydenlund*

Marius Frydenlund  
Brannrådgiver



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 10.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.05.23

**Selskapsnummer:** 3835 **Selskapsnavn:** Etterstadgata 18 Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Anne Teppen og Magnus Knutsen Bjørke</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 9.000.

For

Mot

**Sak 5 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Frode Rennemo

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Randi Nordskott

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Magnus Knutsen Bjørke

**Sak 6 Forslag om gjennomføring av brannteknisk tilstandsanalyse for Etterstadgata 18B**

Vi anskaffer seriekoblede brannvarslere og får dette installert som strakstiltak. Deretter vurderer vi behovet for branninspeksjon.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.