



# Årsmøte 2022

---

Etterstad Vest Borettslag

9. mai 2022

## Velkommen til årsmøte i Etterstad Vest Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

9. mai 2022 kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
5. Innkjøp og montering av markiser til vinduer
6. Endring av husordensreglenes punkt om ro
7. Forslag til tilføyelse i husordensreglene
8. Oppgradering uteplass ved flaggstang
9. Forslag til endring av borettslagets vedtekter punkt 2.1
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstad Vest Borettslag**

Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Godkjent

---

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av opptjent egenkapital

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av opptjent egenkapital

### Vedlegg

1. Årsrapport 2022 Etterstad Vest Borettslag.pdf

---

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 401 288.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 401 288

---

Sak 4

## **Vedtektssendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

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

### **Forslag til vedtak**

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

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

---

Sak 5

## **Innkjøp og montering av markiser til vinduer**

### **Forslag fremmet av:**

Natalie Dyveseter

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at vi går sammen i borettslaget om å kjøpe og montere vindusmarkiser. Det er mange som allerede har markise på balkongen, men nesten ingen har markiser til vinduene.

Særlig i perioden april til september kan det fort bli meget varmt inne på rommene når sola står på. I hjemmekontortiden var det sikkert flere som merket at innklimaet ble altfor dårlig. Dette merket vi i alle fall godt i de øvre etasjene, men det er kanskje et

problem i de nedre også? Markise på ett eller flere av vinduene ville bedret inneklimate. Det er mer effektivt å skjerme for sola på utsiden enn innsiden av bygningskroppen.

Jeg har hentet inn tentative pristilbud fra fem markiseleverandører for å få et overblikk over prisnivået. Det er mye å spare på at vi går sammen om å kjøpe inn og montere vindusmarkiser i borettslaget, i forhold til om vi gjør det individuelt. Leverandørene kan gi oss kvantumsrabatt, både på grunn av store innkjøp og fordi det er enklere og billigere for leverandør å forholde seg til én kunde (styret i borettslaget) i motsetning til mange enkeltkunder. Det blir gjerne billigere jo flere markiser vi kjøper. I tillegg kommer utgifter til lift, som blir dyrt hvis vi bestiller enkeltvis.

Det er to hovedtyper markiser: (i) manuell med snor og (ii) motorisert med fjernkontroll. Sistnevnte er dyrere å kjøpe. Det er også behov for elektriker i monteringsprosessen i motsetning til ved montering av manuell markise.

Et overordnet anslag basert på tilbudene jeg hentet inn, viser at stykkpris for vindusmarkiser til borettslagets vinduer er omtrent som følger:

- Manuell markise: 5500-7500 inkl. mva. og montering
- Motorisert markise: 9500-11500 inkl. mva. og montering

Her er borettslagsrabatten medregnet. Prisene inkluderer ikke innleie av lift og eventuelt elektriker til montering av motorisert markise.

Borettslaget bruker markiseduk av typen «mrk 951/92». Denne må brukes av alle.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på å ikke gjøre et samlet innkjøp da behovene for beboere er forskjellige. Dette er et tilbud som ikke vil være like aktuelt for alle beboere, kun de som er plaget av sol. Styret kan be om at leverandør kommer med tilbud til beboere.

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at forslagsstiller koordinerer innkjøp for beboere som er interessert i markiser. Styret kan bistå med utsendelse av e-post, eller legge ut melding på Vibbo.

---

## Endring av husordensreglenes punkt om ro

### Forslag fremmet av:

Beate Kathrine Berge

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På bakgrunn av diskusjonen under og etter forrige generalforsamling, legger jeg frem følgende forslag om nytt punkt i husordensreglene for generalforsamlingen.

#### «REGLER OM RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Støyende arbeider (hamring, boring, bruk av arbeidsmaskiner o.l.) er ikke tillatt på søndager og helligdager, eller etter kl. 21.00 på hverdager.

Fester eller støyende sammenkomster som vil gå utover kl. 22.00 kan forekomme unntaksvis, men ikke dersom påfølgende dag er en arbeidsdag. Slike fester og sammenkomster skal ikke forekomme plagsomt ofte, og fester/støyende sammenkomster som pågår etter kl. 24 bør begrenses til et par ganger i halvåret. Det skal gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 2 dager før fester og sammenkomster som nevnt her.

Ved oppussing og andre støyende arbeider som strekker seg over mer enn en dag, skal det gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 1 uke før oppstart.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer.»

Dagens tekst:

#### REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager.- Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra nærmeste naboer.

Fester eller sammenkomster som vil gå utover kl 24.00 må kunne tillates etter nabovarsel, når disse begrenses til et par ganger i året. Nabovarsel gis ved brev eller oppslag og minimum med fem dagers varsel i alle oppganger i egen blokk.

Bruk av støyende maskiner såsom vaskemaskiner, arbeidsmaskiner etc. er forbudt på søndager og helligdager, samt etter kl. 21.00 på hverdager. Ved oppussing som medfører støy skal naboer i alle oppganger varsles med oppslag i oppgangen. Oppussingsarbeider som medfører støy skal ikke gjøres på søndager eller helligdager.

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forslaget skal vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Forslaget om endring av husordensreglene vedtas

---

Sak 7

## **Forslag til tilføyelse i husordensreglene**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Forslagsstiller: Styret

Under avsnittet HUSDYR/DYREHOLD

Forslag til tilføyelse:

### **Pass av hund:**

Andelseiere kan passe hund uten å søke i inntil 10 dager inntil 4 ganger pr år. Andelseieren må varsle minst en uke i forveien via oppslag i oppgangen. Hunden må ikke være til plage for andre beboere. Styret oppfordrer til å snakke med naboene før man sier ja til hundepass.

### **Forslag til vedtak**

Tilføyelse til husordensreglene vedtas

---

Sak 8

## Oppgradering uteplass ved flaggstang

### Forslag fremmet av:

Roselind Draget

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker denne saken behandlet på generalforsamlingen.

Prisoverslag for gjennomføring er ca. kr. 8200

Begrunnelse:

Uteområdet ved flaggstanga/lekeplassen er ganske slitt og trenger et løft. Mye kan være gjort med følgende tiltak.

1. Ny avfallsbeholder til brannfarlig avfall. AJ produkter avfallsbeholder LISTON 160 L. svart m/lokk art. nr. 251566 -

kr. 2744 + frakt kr. 330 = kr. 3074

Alternativ: den vi har kan males med Quick Bengalack grunning grå fra Maxbo. 3 L

kr. 649 x 2 stk. = kr. 1298

( ifl. kundeservice kan denne brukes til grunning og toppstrøk) Jeg kan male den.

2. Male det «lille huset» til Hafslund, hvis ikke eierne selv ønsker å gjøre det. Dette kan vi ta på dugnad.

Jotun drytech murmaling 10 L

kr. 1299 x 2 stk. = kr. 2598

Flugger Facade Clean 3 L

kr. 160 x 2 stk. = kr. 320

Butinox sopp/algedreper 1 L

kr. 99 x 2 stk. = kr. 198



3. Plante en liten hekk rundt grillområdet. Litt mer skjerming og mer trivsel. Dette kan også gjøres på dugnad.

F. eks. Tuja hekk 60 cm.

kr. 100 x 20 stk. = kr. 2000

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å oppgradere hele området på sikt, og innstiller på å avvise forslaget. Vi har ingenting imot at forslagsstiller maler avfallsdunken.

### **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas ikke da området skal oppgraderes på sikt

---

Sak 9

## **Forslag til endring av borettslagets vedtekter punkt 2.1**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Teksten i sin helhet i dag:

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

- 1. stat,
- 2. fylkeskommune,
- 3. kommune,
- 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,

- 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

**(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.**

I borettslagslovens §4.3 står det:

**«§ 4-3. Juridiske personar o.a. som kan eige andelar etter vedtektene**

*Det kan fastsetjast i vedtektene at stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar som skal leige ut bustad til sine tilsette, kan eige opp til tjue prosent av andelane i tillegg til andelar som kan eigast etter § 4-2 første ledd.»*

**Styrets innstilling**

Vi ønsker ikke at firmaer eller organisasjoner skal kunne kjøpe andel i borettslaget for å leie ut til sine ansatte. Vi ønsker derfor å stryke underpunkt 4 fra våre vedtekter § 2-1.

**Forslag til vedtak**

2-1-4 (her markert med fet skrift) strykes.

---

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Camilla Tvester

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jacob Smith Næss
- Knud Therkildsen

#### Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mette Jansen Wannerstedt
- Roselind Risan Draget

#### Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Flemming Trondsen
- Morten Slemdal

### Vedlegg

1. Innstilling-2022-valgkomiteen Etterstad V.pdf

---

Sak 11

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Varadelegert velges av styret, og foreslås å være styrets nestleder.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Camilla Tveter
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2021

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

## Styret

Leder	Anne C. Eriksen	Biskop Jens Nilssøns Gt22A
Nestleder	Camilla Tvetter	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Styremedlem	Lin Katrine Hauglund	Biskop Jens Nilssøns Gt16A
Styremedlem	Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns Gt26B
Styremedlem	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
Varamedlem	Hassan El Hammachi	Etterstadsletta 99 A
Varamedlem	Simen Valldal Johannessen	Flyttet

## Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Anne C. Eriksen	Biskop Jens Nilssøns Gt22A
Varadelegert	
Camilla Tvetter	Biskop Jens Nilssøns Gt16C

## Valgkomiteen

Morten Slemdal	Etterstadsletta 97 C
Flemming Trondsen	Etterstadsletta 95 A

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

## Generelle opplysninger om Etterstad Vest Borettslag

Borettslaget består av 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Etterstad Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158794, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Biskop J Nilssøns Gt 14-28  
Etterstadsletta 91-99

Gårds- og bruksnummer:  
237            19

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten, kjøpt i 1986 er på 33 950 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.

Etterstad Vest Borettslag har 1 ansatt (vaktmester).

## Forretningsførsel og revisjon

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

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **12 097 654**.

Dette er kr **114 946** lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak overføring til langsiktig fordring på vinduer og varmekabler.

Andre inntekter består i hovedsak av automatpenger og utleie av sykkelgarasjer.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **12 623 996**.

Dette er kr **1 861 873** lavere enn budsjettet og skyldes i prosjektet for sykkelparkering og steinlegging ikke ble ferdig i 2021 samt andre driftskostnader.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **812 026** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr **2 001 895** og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr **2 568 000** til større vedlikehold som blant annet omfatter prosjektet for sykkelparkering og steinlegging og piperehabilitering samt løpende drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert energikostnadene ut ifra forbruket for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr **66 294**. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Vest Borettslag.

### Lån

Etterstad Vest Borettslag har to lån i OBOS banken. Begge lånene er annuitetslån med flytende rente på 2,15% pr. 09.03.2022. Lånene er nedbetalt i 2026 og 2036.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,5% i 2022.

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

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 5,3 % fra 1. april 2022. Denne økningen tilsvarer konsumprisindeksen for 2021.

Styret vurderer fortløpende behovet for å ta opp lån og/eller øke husleien.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Vest

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Etterstad Vests årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 Vest

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 05. april 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST  
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 930 460</b>	<b>2 676 663</b>	<b>2 930 460</b>	<b>2 001 896</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-812 026	1 880 293	-2 644 269	-1 385 799
Tilbakeføring av avskrivning	15	155 987	3 900	364 000	350 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-716 903	-801 984	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	22 298 358	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-22 013 545	-1 007 090	-1 311 000	-1 371 000
Red. annen langs. gjeld		0	-8 200	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		159 564	186 877	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-928 565</b>	<b>253 797</b>	<b>-3 591 269</b>	<b>-3 406 799</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 001 895</b>	<b>2 930 461</b>	<b>-660 809</b>	<b>- 404 903</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 041 500	3 597 676		
Kortsiktig gjeld		-1 039 605	-667 215		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 001 895</b>	<b>2 930 461</b>		

**BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST  
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	12 006 164	11 918 780	12 120 000	12 349 000
Ladepunkt		1 148	0	0	2 000
Antenneanlegg		27 966	27 570	27 600	29 500
Andre inntekter	3	62 376	181 724	65 000	300 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>12 097 654</b>	<b>12 128 074</b>	<b>12 212 600</b>	<b>12 680 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-758 772	-694 026	-740 000	-750 000
Styrehonorar	5	-391 500	-380 070	-391 500	-401 288
Avskrivninger	15	-155 987	-3 900	-364 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-11 000	-12 550	-10 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-253 420	-247 240	-253 421	-253 421
Konsulenthonorar	7	-4 693	-61 378	-110 000	-110 000
Kontingenter		-61 240	-51 000	-65 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-4 034 108	-3 528 119	-4 974 499	-2 568 000
Forsikringer		-514 669	-467 529	-514 549	-520 000
Kommunale avgifter	9	-1 646 521	-1 625 057	-1 638 400	-1 700 000
Energi/fyring	10	-3 605 275	-1 605 568	-2 700 000	-3 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-568 559	-582 855	-553 000	-569 590
Andre driftskostnader	11	-618 251	-633 359	-2 171 000	-2 542 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-12 623 996</b>	<b>-9 892 649</b>	<b>-14 485 869</b>	<b>-14 706 799</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-526 342</b>	<b>2 235 424</b>	<b>-2 273 269</b>	<b>-1 026 299</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	62 439	77 029	0	0
Finanskostnader	13	-348 123	-432 160	-371 000	-358 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-285 684</b>	<b>-355 131</b>	<b>-371 000</b>	<b>-358 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-812 026</b>	<b>1 880 293</b>	<b>-2 644 269</b>	<b>-1 384 299</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 880 293		
Fra opptjent egenkapital		-812 026	0		

**BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST  
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	15	1 372 328	811 413
Aksjer og andeler	16	10 240	10 240
Langsiktige fordringer	17	413 069	572 633
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>37 878 665</b>	<b>37 477 314</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		6 621	1 765
Driftskonto OBOS-banken		776 031	746 167
Driftskonto OBOS-banken II		9 210	10 000
Skattetrekkskonto OBOS-banken		29 176	23 681
Sparekonto OBOS-banken		2 166 986	2 786 823
Innestående i andre banker		53 476	29 240
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 041 500</b>	<b>3 597 676</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>40 920 166</b>	<b>41 074 990</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		18 865 506	19 677 532
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>18 891 006</b>	<b>19 703 032</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 571 955	19 287 142
Borettsinnskudd	19	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	20	122 800	122 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 989 555</b>	<b>20 704 742</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		919 154	560 895
Skyldige offentlige avgifter	21	56 062	47 091
Påløpte renter		2 038	0

Annen kortsiktig gjeld	22	62 351	59 230
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 039 605</b>	<b>667 215</b>

---

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>40 920 166</b>	<b>41 074 990</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	22 389 100	28 339 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 22.03.2022

Styret i Borettslaget Etterstad Vest

Anne C. Eriksen /s/

Lin Katrine Hauglund /s/

Bente Elisabeth Holm /s/

Knud Therkildsen /s/

Camilla Tveter /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.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	11 310 072
Trappevask	307 200
Vinduer	159 564
Leie	133 704
Parkering	120 150
Varmekabler	81 954
Garasje	78 540
Strøm/Lys	10 040
Tilgang ladesystem	7 380
Overført langsiktig fordring, vinduer	-159 564
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 049 040</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-41 676
Trappevask	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>12 006 164</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger - vaskeriet	25 776
Kompensasjon for montering av nytt utstyr ( Telia Norge AS)	10 000
Nettinnbetalinger	1 200
Nøkler	8 600
Utleie sykkelgarasje	16 800
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>62 376</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-514 904
Annen lønn, ikke feriepengene	-10 000
Påløpte feriepengene	-61 920
Arbeidsgiveravgift	-140 634
Pensjonskostnader innskudd	-7 808
AFP-pensjon	-11 270
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-245
Yrkesskadeforsikring	-2 439
Bedriftshelsetjeneste	-1 660
Arbeidsklær	-7 892
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-758 772</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 391 500.

I tillegg har styret fått dekket møteservering for kr 783, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	1 651
TAG Arkitekter AS: befaring med kommentarer til valgte løsninger fra styret	-4 906
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 693</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-382 696
Drift/vedlikehold VVS	-59 963
Drift/vedlikehold elektro	-1 444 878
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 928 446
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 291
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-74 264
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 571
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 034 108</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 028 444
Renovasjonsavgift	-618 078
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 646 521</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-205 427
Fjernvarme	-3 399 848
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-3 605 275</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-62 813
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 856
Diverse leiekostnader/leasing	-13 500
Verktøy og redskaper	-8 134
Driftsmateriell	-14 244
Lyspærer og sikringer	-2 608
Renhold ved firmaer	-384 200
Andre fremmede tjenester	-13 887
Kontor- og datarekvisita	-4 959
Trykksaker	-5 159
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 503
Andre kostnader tillitsvalgte	-783
Andre kontorkostnader	-24 681
Telefon, annet	-7 747
Porto	-3 809
Drivstoff biler, maskiner osv.	-24 351



Vedlikehold biler/maskiner osv.	-18 980
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 028
Velferdskostnader	-13 510
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-618 251</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 163
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 276
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>62 439</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS - Lån EIKA	-65 474
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt - Lån OBBK01	-4 630
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken - Lån OBOS01	-265 515
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken - Lån OBOS02	-10 329
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken - Lån OBOS03	-2 175
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-348 123</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	11 451 800
Oppskrevet 1972	1 084 845
Tilgang 1994	21 125 210
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>33 661 855</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.237/bnr.19

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142

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		
Tilgang 2003	82 927	
Avskrevet tidligere	-82 926	
		1
Gressklipper Kubota F1900		
Kostpris 2021	213 000	
Avskrevet i år	-15 975	
		197 025
Plenklipper		
Tilgang 2003	227 147	
Avskrevet tidligere	-227 146	

		1
Plog til traktor		
Tilgang 2003	45 349	
Avskrevet tidligere	-45 348	
		1
Utstyr til traktor		
Tilgang 2013	39 000	
Avskrevet tidligere	-29 575	
Avskrevet i år	-9 425	
		0
Wille 455 med utstyr		
Kostpris	788 000	
Avskrevet tidligere	-787 999	
		1
Dørcallinganlegg		
Tilgang 2020	801 984	
Tilgang 2021	503 902	
Avskrevet i år	-130 587	
		1 175 299
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 372 328</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-155 987</b>

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer:256 Pålydende: kr.40.- Balanseført verdi: 10.240.-

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV As, eier borettslaget nå 2560 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV As er på kr. 622.800.-

**NOTE: 17****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Langsiktig fordring, varmekabler, vinduer	413 069
-------------------------------------------	---------

<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>413 069</b>
-----------------------------------	----------------

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2011	-27 000 000	
Nedbetalt tidligere	7 712 858	
Nedbetalt i år	19 287 142	

0

OBOS Boligkreditt - Lån OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 424 463	
Nedbetalt tidligere	24 322	
Nedbetalt i år	48 815	

-1 351 326

OBOS Banken - Lån OBOS01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-19 111 395	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	890 766	

-18 220 629

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-19 571 955****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 294 800
------------------	------------

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 294 800****NOTE: 20****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-119 000
Depositum lokaler	-3 800

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -122 800****NOTE: 21****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-29 176
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 886

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -56 062****NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-61 920
Gebyrer	-431

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -62 351**

**NOTE: 23****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 294 800
Pantelån	19 571 955
<b>TOTALT</b>	<b>20 866 755</b>

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

Bygninger	33 661 855
Tomt	2 421 173
<b>TOTALT</b>	<b>36 083 028</b>

## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Styret i borettslaget har i 2021 avholdt 23 styremøter og behandlet 175 antall saker. Styret har opprettholdt samme møtetyper som vanlig, da digitalt, selv om pandemien har hindret oss i å møtes fysisk. Styret har hatt 5-6 kvelder med utdeling av parkeringskort. I tillegg har vi forsynt oppslagstavlene med ny informasjon, sendt ut nyhetsskriv, diskutert saker i epost, og hatt mange møter med leverandører og entreprenører i forbindelse med arbeid og vedlikehold i borettslaget.

Det ble solgt 21 leiligheter i 2021. Ingen nye bruksoverlatninger ble registrert. 13 parkeringsplasser og en garasje er fordelt etter søknad. De fleste sykkelgarasjene er fulle. Vi har hatt en del tyverier av sykler parkert utenfor blokkene, det håper vi å redusere med de nye sykkelstativene som gjør det lettere å låse med flere låser, også rammelås. Generalforsamlingen kunne ikke avholdes på vanlig måte i mai. I stedet ble det digitalt årsmøte.

Styremøtene har lenge hatt åpen halvtime i forbindelse med styremøtene, fra høsten 2020 ble det åpnet for digital halvtime der beboere kan logge seg inn og ta opp spørsmål med styret. Vi har også hatt «åpent vindu» på styrerommet denne halvtimen.

### Klager

En del av styrets arbeid er å håndtere klager. Det kan være klager på støy, både forårsaket av oppussing og av festligheter. Året 2021 har det vært færre klager enn vanlig, og det er vi glad for. Det var vel koronarestriksjoner som satt en stopper for de helt store og støyende festlighetene.

### Dugnad og advent

I 2021 måtte dugnaden utgå av smittevern hensyn.

17.mai kom skolekorpset og spilte til flaggheisingen, slik de pleier.

Det var oppstilt mange containere rundt om i borettslaget for lofts- og kjellerrydding i september, og beboerne sørget selv for å sortere og kaste i riktig container.

Første søndag i advent arrangerte vi julegrantenning, med skolekorpset som stemningsskaper, men i likhet med i 2020 måtte servering av gløgg og julekaker utgå.

Det har vært tradisjon for at borettslaget inviterer beboere over 75 år til julelunsj på Neptun restaurant på Etterstad vgs. Også dette arrangementet måtte utgå i 2021.

### Grøntanlegg, dyrkekasser og lekeplass

Borettslaget har store grøntområder. Vaktmester holder orden på plenene, og innleid gartnerfirma tar seg av vedlikehold av trær og beplantning. Da vi i 2018 fikk støtte fra Oslo kommune til et potetprosjekt ble det stor interesse for dyrking i pallekarmer. Der er det nå omkring 40 kasser som beboerne dyrker i. Gruppen er selvdrevet og organiserer vanning og har diskusjoner om dyrking via en gruppe på Facebook. Søknad om tildeling av dyrkekasse går via parsellgruppa. Styret sørger for innkjøp av pallekarmer og jord. Den gamle lekebilen i tre måtte fjernes i 2020, styret hyret inn en snekker som laget en ny bil som ble tatt i bruk våren 2021. Den er i flittig bruk, både av borettslagets barn, og av barnehager som kommer på besøk.

Lekeplassen og grillene ble flittig benyttet i 2021. Utendørs var det enkelt å overholde smittevernreglene, og området ble en fin sosial møteplass.

### **Varmekabler på badet**

Det har vært mange reparasjoner av varmekablene de siste årene. I 2019 fikk styret i oppdrag å utrede kostnadene ved å legge nye varmekabler. Beboerne fikk i 2020 tilbud om å melde seg på et felles prosjekt der Elektro-Sivert skiftet ut gamle varmekabler med nye. Det var ca 90 som meldte seg på. Beboerne dekker selv kostnadene. Arbeidet startet opp i februar 2021, og ved overgangen til 2022 var det bare noen få bad igjen på bestillingslistene.

### **Forsikringsaker**

Vannskader er en stor belastning for de som blir utsatt for det, spesielt hvis skaden oppdages så sent at den har rukket å bli omfattende. Styret oppfordrer alle om å stenge vannet når de reiser på ferie (vannkran for stenging på badet). Premien for borettslagets forsikringer var i 2021 kr.508959.

### **Vaktmester**

Roger Nordlien tar seg av det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Han er aktiv og kreativ, og holder borettslaget i god orden. Borettslagene Etterstad vest, Etterstad sør, Etterstad nord, og Stang/Nygård har en samarbeidsavtale som sørger for at brøytevakter og overlapping ved ferie og sykdom går smidig.

### **Bruksoverlating og korttidsutleie**

Dersom man ønsker å leie ut må det søkes styret på forhånd. Bruksoverlating (framleie) er kun tillatt etter søknad i inntil 3 år, etter det må andelseier selv bo i leiligheten minst ett år før det kan søkes på nytt. Fra 2020 kom nye regler for korttidsutleie, andelseier kan leie ut / overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per år, forutsatt at det ikke er til sjenanse eller ulempe for naboene. Denne type utleie skal også meldes til styret. Mer informasjon er å finne på nettsidene til Obos.

### **Vedlikehold**

Bygningene i borettslaget ble bygget i 1956-57 og krever løpende vedlikehold. Vi har i samarbeid med Obos prosjekt utarbeidet vedlikeholdsplan for 2019-2023. Styret foretar, i samråd med vaktmester, vurderinger og prioriteringer ut fra denne planen. Gartnerfirmaet Tom Røed har i mange år tatt seg av vedlikeholdet av trær og grøntanlegg. Et bjørketre mellom 91 og 95 var i dårlig forfatning og måtte tas ned, etter felling viste det seg at tilstanden var enda dårligere enn antatt.. Høsten 2020 begynte utskifting av dørcallingene, halvparten ble tatt i 2020, resten ble skiftet i 2021.

### **Større vedlikehold og rehabilitering i 2021**

Ni oppganger fikk nye steinlagte inngangsparti og nye sykkelstativ i 2020. Arbeidet fortsatte høsten 2021, og skal ferdigstilles i løpet av 2022. Det er firmaet Hitech som gjør jobben, de ble valgt etter anbudsrunder. Representanter for styret har hatt jevnlig oppfølgingsmøter med Hitech.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86500575. 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. Skade meldes umiddelbart til borettslaget via epost eller telefon, eventuelt til vaktmester hvis det er i vaktmesters arbeidstid. Styret i borettslaget melder skaden til forsikringsselskapet som bestiller håndverker for reparasjon.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Styret har avtale med Norsk brannvern. De går årlig runde for å sjekke røykvarsler, pulverapparat, skifte batterier, og gi råd om brannvern. Dersom beboeren ikke er hjemme på noen av de oppsatte datoene må de selv sørge for batteribytte og kontroll av utstyret.

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

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

Kravene i arbeidsmiljøloven om vern av vaktmesters helse og sikkerhet er ivaretatt.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

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

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

### **Forkjøpsrett**

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

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstad Vest 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**

2021	Trapper, steinlegging, sykkelstativ, radonmåling, nylegging av varmekabler, vaskemaskin, hengsler utgangsdører	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rehabilitering og ny-etablering av trapper</li> <li>- Steinlegging og sykkelstativ</li> <li>- Radonmåling (ingen målinger over grense)</li> <li>- Administrering vedr frivillig nylegging av varmekabler bad</li> <li>- Ny vaskemaskin 95A</li> <li>- Nye hengsler på alle utgangsdører</li> </ul>
2020	Drenering, takstein, takluker, beslag,	<p>trapper, steinlegging, sykkelstativ:</p> <p>Det ble gjort arbeid med drenering ved BJN 16 og ESL 91, det var heldigvis ikke store fuktproblemer der. Takstein på alle tak er sjekket, og defekt stein ble byttet ut. Takluker ble sjekket og reparert. Beslagene ved alle gavler ble utbedret, og alle vinduskarmer malt. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høst 2020. Trappene i ESL 97A var i veldig dårlig stand og ble revet og bygd opp igjen på nytt. Dette ble et tidkrevende og omfattende arbeid. Reparasjon av trappene i ESL 97B, BJN 26 B og BJN20 ble gjort etterpå. For alle oppganger i ESL 97, BJN 20 og BJN 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein. Alle disse ni oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeidet med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.</p>
2019	I påvente av utredninger ble ikke	<p>planlagte store vedlikeholdsprosjekter utført i 2019. I et jevnt pågående arbeid med rørsystemer ble det brukt noe over 220 000 kr på VVS-vedlikehold, herav utskiftning av sirkulasjonspumper og nye tappekransvridere. Brannvernkontroll og bytte av røykvarslere i alle leiligheter er fra og med 2019 en årlig oppgave.</p>
2018	Utvendig maling, elbil mm	<p>Utvendig maling: Vinduer, verandadører, treverk på veranda og en del av ståbjelkene ble malt og platene vasket.</p> <p>Ladeplasser el-bil: 4 felles ladeplasser for elbil etablert.</p>



		<p>Sykkelgarasjer: 6 sykkelgarasjer etablert.</p> <p>Rens ventilasjonskanaler: Rensing av ventilasjonskanaler påbegynt.</p> <p>Varmtvann/rør: Startet vedlikehold og utskiftning knyttet til varmtvannssirkulasjonen.</p> <p>Vasker: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene.</p>
2017	Garasjer, uteplass, bunnled, oljetank	<p>Nytt takbelegg, plater på vegger, malt vinduer og porter.</p> <p>Byttet luftepiper på de siste blokker.</p> <p>Oppgradert med ny sandkasse med lekebord, nytt fallbelegg på hele lekeplassen, ny huske.</p> <p>Alle utemøbler er skiftet ut.</p> <p>Gamle oljetanker er tømt og forskriftsmessig rensset.</p> <p>Alle bunnledninger er nå belagt med epoxystrømper.</p>
2016	Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur	<p>Byttet 250 vinduer og 35 verandadører.</p> <p>Byttet luftepiper på 3 blokker.</p> <p>Nye armaturer i alle fellesområder.</p>
2015	Bunnledninger, asfalt, rør	<p>Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag.</p> <p>Asfaltering og oppmerking.</p> <p>Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22</p> <p>Byttet alle kraner til radiatoranlegget.</p>
2011 - 2014	Div rehabilitering	<p>2014 Nye brannsikre (B60) lofts- og kjellerdører.</p> <p>Nytt nøkkelsystem, loft-, kjeller- og inngangsdører.</p> <p>Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene.</p> <p>2013 Utskifting/reparasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert brannvarslere kjeller/loft</p> <p>2012 Rehabilitering av grillplassen</p> <p>2011 Fasaderehabilitering alle blokker</p> <p>Utskifting av gamle rør</p> <p>Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene</p> <p>Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95.</p>
2010	Diverse	<p>Nytt avfallssystem, tilkobling til fjernvarme, påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.</p>
1991 - 2009	Diverse rehabilitering	<p>1991 Skiftet EI-kjele.</p> <p>1992-1994 Nye tak.</p> <p>1994 Rehabilitering av fasader i tegl.</p>

		<p>Nye større balkonger.</p> <p>2001 Nye stigeledninger.</p> <p>2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon.</p> <p>2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser.</p> <p>2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene.</p> <p>2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilrør, i borettslaget.</p> <p>2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører.</p> <p>Maling av vinduskarmer og dører.</p> <p>Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene).</p> <p>2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene.</p> <p>2009 Drenering utenfor nr. 20 C.</p> <p>Utskifting av kraner i kjellere.</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## **VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

### **A . Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Camilla Tveter (styreleder)	Biskop Jens Nilssøns gate 16C
Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95B
Jacob Smith Næss	Biskop Jens Nilssøns gate 16C

### **Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lin K. Hauglund	Biskop Jens Nilssøns gate 16A
Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns gate 26B

### **B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Roselind Risan Draget	Biskop Jens Nilssøns gate 20A
Mette Jansen Wannerstedt	Etterstadsletta 91C

### **C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns gate 16C
----------------	-------------------------------

### **Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Nestleder

### **D. Som valgkomité for ett år foreslås:**

Flemming Trondsen	Etterstadsletta 95A
Morten Slemdal	Etterstadsletta 97C

I valgkomitéen for Etterstad Vest borettslag:

Flemming Trondsen  
Morten Slemdal

Oslo, 28. februar 2022

## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 9.05.22

Selskapsnummer: 99 Selskapsnavn: Etterstad Vest Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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