



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 11.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 024 578	14 376 750
Sum inntekter		13 024 578	14 376 750
Kostnader			
Lønnskostnad		1 208 459	1 152 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 950	23 700
Annen driftskostnad		14 447 793	9 697 669
Sum kostnader		15 685 202	10 874 206
Driftsresultat		-2 660 624	3 502 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 715	9 293
Sum finansinntekter		50 715	9 293
Annen finanskostnad		460 300	257 575
Sum finanskostnader		460 300	257 575
Netto finans		-409 585	-248 282
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 070 209	3 254 262
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 070 209	3 254 262
Årsresultat		-3 070 209	3 254 262
Totalresultat		-3 070 209	3 254 262
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 070 209	3 254 262
Sum overføringer og disponeringer		-3 070 209	3 254 262



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		20 725 705	20 725 705
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		332 996	361 946
Sum varige driftsmidler		21 058 700	21 087 650
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Andre fordringer		308 235	
Sum finansielle anleggsmidler		320 275	12 040
Sum anleggsmidler		21 378 975	21 099 690
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			42 310
Andre fordringer		13 053	570 331
Sum fordringer		13 053	612 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 045 238	4 821 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 045 238	4 821 527
Sum omløpsmidler		6 058 290	5 434 169
SUM EIENDELER		27 437 266	26 533 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		30 100	30 100
Sum innskutt egenkapital		30 100	30 100
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 391 837	9 462 046
Sum opptjent egenkapital		6 391 837	9 462 046
Sum egenkapital		6 421 937	9 492 146
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 615 128	15 621 542
Øvrig langsiktig gjeld		1 265 737	959 100
Sum annen langsiktig gjeld		19 880 865	16 580 642
Sum langsiktig gjeld		19 880 865	16 580 642
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		130 341	126 259
Leverandørgjeld		882 073	229 508
Skyldige offentlige avgifter		55 759	43 127
Annen kortsiktig gjeld		66 290	62 178
Sum kortsiktig gjeld		1 134 464	461 071
Sum gjeld		21 015 328	17 041 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 437 266	26 533 859



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 510212

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Frida Louise Myhre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

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, 27.06.2023



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTLAGET ETTERSTAD SØR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		13 024 578	14 376 750
Sum inntekter		13 024 578	14 376 750
Kostnader			
Lønnskostnad		1 208 459	1 152 837
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 950	23 700
Annen driftskostnad		14 447 793	9 697 669
Sum kostnader		15 685 202	10 874 206
Driftsresultat		-2 660 624	3 502 544
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 715	9 293
Sum finansinntekter		50 715	9 293
Annen finanskostnad		460 300	257 575
Sum finanskostnader		460 300	257 575
Netto finans		-409 585	-248 282
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 070 209	3 254 262
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 070 209	3 254 262
Årsresultat		-3 070 209	3 254 262
Totalresultat		-3 070 209	3 254 262
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 070 209	3 254 262
Sum overføringer og disponeringer		-3 070 209	3 254 262



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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		20 725 705	20 725 705
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		332 996	361 946
Sum varige driftsmidler		21 058 700	21 087 650
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Andre fordringer		308 235	
Sum finansielle anleggsmidler		320 275	12 040
Sum anleggsmidler		21 378 975	21 099 690
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			42 310
Andre fordringer		13 053	570 331
Sum fordringer		13 053	612 642
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 045 238	4 821 527
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 045 238	4 821 527
Sum omløpsmidler		6 058 290	5 434 169
SUM EIENDELER		27 437 266	26 533 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	30 100	30 100
Sum innskutt egenkapital	30 100	30 100
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 391 837	9 462 046
Sum opptjent egenkapital	6 391 837	9 462 046
Sum egenkapital	6 421 937	9 492 146
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 615 128	15 621 542
Øvrig langsiktig gjeld	1 265 737	959 100
Sum annen langsiktig gjeld	19 880 865	16 580 642
Sum langsiktig gjeld	19 880 865	16 580 642
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	130 341	126 259
Leverandørgjeld	882 073	229 508
Skyldige offentlige avgifter	55 759	43 127
Annen kortsiktig gjeld	66 290	62 178
Sum kortsiktig gjeld	1 134 464	461 071
Sum gjeld	21 015 328	17 041 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	27 437 266	26 533 859



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Borettslaget Etterstad Sør

10. mai 2023

Selskapsnummer: 48





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Etterstad Sør

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

Dato for årsmøtet:

10. mai 2023 kl. 18:00, Etterstad VGS.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023
7. Sykkelgarasjer
8. Endringer i husordensregler og vedtekter
9. Om uteområde og eventuelle husordensregler
10. Utrede solceller på alle egnede tak
11. Installasjon av varmpumper
12. Etterisolering av blokkene utvendig
13. Pikninkbenker
14. Samlingsplass
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
17. Valg av valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Etterstad Sør



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen er det foreslått at rådgiver i OBOS Helga Solheim velges. Protokollvitner velges på selve møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen

Vedlegg

1. 0048 årsberetning med årsregnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 410 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 410 000.



Sak 7

Sykkelgarasjer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslagsstiller: Styret

Dette vedtaket faller inn under borettslagsloven § 8-9, omgjøring av fellesareal, og krever derfor 2/3 flertall.

Saksfremstilling: Det er meldt ønske fra beboerne om en enklere og tryggere sykkelparkering i borettslaget, bl.a. grunnet økende bruk av elsykler. Styret ønsker å legge til rette for dette, samt støtte en grønn profil for våre beboere.

Styrets innstilling

Se vedlegg for styrets innstilling og saksdokumentasjon

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å bygge sykkelgarasjer og gir styret fullmakt til å benytte budsjettamme på opptil 1,7 MNOK. OBOS Miljøkonto skal også benyttes, og styret søker Oslo kommunes tilskudd.

Vedlegg

2. Sak 7 - Sykkelparkering.pdf

Sak 8

Endringer i husordensregler og vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag knytta til enkelte deler av Husordensreglene og vedtektene

Endring av husordensregler

Hver endring er nummerert her for enklere avstemming. Styret foreslår at hvert hovedpunkt stemmes under ett. Endringene erstatter gjeldende punkt i husordensreglene. Andre forhold som ikke nevnt her består.

§ 2 Bruk av leilighet og egen bod



Nå 2A: WC og avløp må ikke benyttes slik at forstoppelse oppstår eller felles avløpsnett skades.

Ny 2A: Andelseier er ansvarlig for å holde sluk /avløpsrør åpne til felles avløp, samt påse at felles avløp ikke tettes til/skades.

Nå 2B: Alle leiligheter skal ha montert vannsikringsventil for vaskemaskin og/eller oppvaskmaskin i rom uten sluk. Ved planlagt stenging av hovedkran til blokka må berørte naboer varsles i rimelig tid.

Ny 2B: Ved nyinstallasjon av VVS/varmtvannsbereder/vaskemaskin skal det monteres lekkasjesikring i rom som ikke har sluk. Ved planlagt stenging av hovedkran til blokka må berørte naboer varsles i rimelig tid.

Nå 2C: Kast ikke mat til fuglene fra vinduer eller balkonger, det tiltrekker seg rotter og mus.

Ny 2C: Mating av fugler/dyr fra, i og på balkong, og på lagets fellesområder er ikke tillatt. Det tiltrekker seg skadedyr som f.eks. rotter og mus.

Nå 2D: Det er ikke tillatt med tørketrommel eller andre elektriske husholdningsapparater i egen bod. Det er kun tillatt med én fryser per andelseier i egen kjellerbod. Kostnader for å legge opp strøm til fryser bekostes av den enkelte andelseier.

Ny 2D: I en egen **kjellerbod** er det tillat å få installert egen kurs for elektrisk uttak. Dette skjer etter søknad til styret. Søknaden kan avslås dersom forholdene ikke legger til rette for installasjon. Det er kun tillatt med én fryser/kjøleskap i kjellerbod per leilighet. Kostnader for å legge opp strøm til dette dekkes av den enkelte andelseier. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle skader på fryser eller dens innhold ved f.eks. strømbrytning, reparasjoner/vedlikehold av bygningsmassen/nye regler som medfører endringer.

Ny 2E Nytt punkt/presisering – Etterisolering/innvendig kledning spesielt mot yttervegg

Innvendig etterisolering kan gi bygningsmessige konsekvenser. I våre bygninger er det stor sjanse for at etterisolering innvendig/brystningspanel gir endringer i kuldebro, fører til muggdannelse og mulig skade på murpuss/inneklimate osv. I den grad beboere gjennomfører slike tiltak vil de selv stå ansvarlig for eventuelle skader.

§ 4 Fellesrom og oppganger

NÅ 4A: Sportsutstyr, klær, fottøy, søppel eller andre gjenstander skal ikke settes i oppgangen.



Ny 4A: Sportsutstyr, klær, fottøy, søppel eller andre gjenstander skal ikke settes i oppgangen, trappeløpet, eller i kjeller- eller loftganger.

Nå 4B: Barnevogner i daglig bruk kan kun plasseres på anviste steder i fellesrom inngangsparti.

Ny 4B: Barnevogner i daglig bruk kan plasseres under postkassene på en slik måte at de ikke står i veien, eller hindrer rømningsvei.

Nå 4C: Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

NY 4C: Fellesrom er ikke lagringsplass for f.eks. møbler/inventar/bildekk/skrot/papir. Ting som er lagret i fellesrom kan bli fjernet uten varsel.

NY 4D: Oppbevaring av mopeder, motorsykler, andre forbrenningsmotorer, eksplosiver/gassbeholdere eller brannfarlige væsker er ikke tillatt i fellesrom eller i egen bod. Dette på grunn av brann og eksplosjonsfare.

Nå 4E: Navneskilt på ringetablåer og postkasser skal være enhetlige.

Ny 4E: Navneskilt på postkasser skal inneholde leilighetsnummer og etternavn på beboer. Manglende/feil skilt kan bli fjernet og bestilt for andelseiers regning.

Ny 4F: Sykler plasseres i sykkelstativ/tilrettelagt plass. Sykler som står til hinder kan bli fjernet. Sykler i sykkelstativ og i sykkelrom må styret av og til rydde opp i. Varsel om dette vil sendes ut minst 21 dager i forveien. Ting som da ikke er fjernet vil bli kastet/gitt bort.

NÅ: § 6 Kjøring og parkering

På borettslagets område har fører av motorkjøretøy full vikeplikt for all annen ferdsel og all kjøring skal skje i tråd med den til enhver tid gjeldende skilting. Motorkjøretøy skal ikke gå på tomgang.

Alle biler parkert på borettslaget område, i veiene, på parkeringsplasser og ladeplasser skal følge skilting og være registrert elektronisk. Enhver tids gjeldende parkeringspraksis finner du på nettsiden vår. Parkering uten elektronisk registrering hos parkeringsselskap vil bli bøtelagt etter fastsatte satser. Det er ikke tillatt å registrere parkering til personer som ikke er beboere eller reelle gjester.

Borettslaget har flere nummererte faste parkeringsplasser som andelseiere kan leie. OBOS tar gebyr for å etablere leiekontrakt på faste plasser. Vi har også ladeplasser for el-biler og hybridbil man kan få tilgang på. Det henvises til hjemmesiden for gjeldende regler og priser på disse plassene.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og



lignende kan, kun etter godkjenning av styret, plasseres på parkeringsplasser på borettslagets område i en kort periode.

Endres til: § 6 Kjøring og parkering

På borettslagets område har fører av kjøretøy full vikeplikt for all ferdsel. All kjøring/parkering/lading skal skje i tråd med gjeldende skilting, trafikkregler, lagets parkeringsregler og varsler fra styret. All gjesteparkering/lading skal registreres i gjeldende parkerings/ladesystem. Sanksjonsgebyr og borttauing kan iverksettes for eiers regning og risiko. Hver seksjon kan ha maksimalt én beboerbil parkert på lagets område samtidig. Laget leier ut faste parkeringsplasser hvor det er etablert venteliste og egne avtaler.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, kun etter godkjenning av styret, plasseres på parkeringsplasser på borettslagets område i en kort periode. Tilhenger som parkeres her skal være koblet til bil, og skal registreres som gjestebil.

Mer info om parkering, rett til beboerparkering o.l. er på lagets hjemmesider.

Vedtakter

Endring av vedtektene

Styret fremmer forslag knytta til ildsted. Reglene er en endring som gjenspeiler eiers ansvar, både av felles pipeløp (skorsteiner) og eget ildsted. I forslaget fjernes plikten til å benytte en spesifikk leverandør til kontroll, da dette ikke har vært mulig å få til, samt at en slik ordning medfører betydelig kostnad for den enkelte. Dette er ikke et frislipp knytta til installasjon av ildsted, men en ytterligere presisering av eiers ansvar, uansett hvem som utfører arbeidet. Et ildsted har mange sikkerhetskrav som skal hindre at brann oppstår. Det stilles ingen formelle krav til montør eller kontrollør av vedfyrte ildsted, men brannvesenet anbefaler å bruke kvalifiserte montører som også kan gi garanti for arbeidet.

NÅ: 4-3 Bygningsmessige arbeider: Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Andelseier skal søke FØR prosessen igangsettes. Det må søkes både ved bytte, nyinnsettelse og fjerning av ildsted. Søknaden skal inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må type installasjon du skal ha med merkenavn og nr., samt når det skal gjøres. Borettslaget skal til enhver tid ha en avtale med et firma som kan utføre arbeid med å bytte/fjerne ildsted for andelseiers regning. Om andelseier velger å benytte et annet firma, skal borettslagets valgte firma utføre en sluttkontroll for andelseiers regning.

Endres til: 4-3 Bygningsmessige arbeider



Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Ved installasjon av nytt ildsted er det eiers ansvar å melde fra til kommunen. Styret skal ha kopi av varsel til kommunen. Styret skal varsles før prosessen/arbeidet igangsettes, og når det er ferdigstilt.

Det må varsles både ved bytte, nyinnsettelse og fjerning av ildsted. Denne skal inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må type installasjon du skal ha med merkenavn og nr. oppgis. Styret kan gi avslag på å installere ildsted ut fra branntekniske forhold, samt pålegge fyringsforbud til eventuelle forhold er utbedret. Styret kan ved behov foreta varslet og avtalt befarings.

Styrets innstilling

Styret innstiller til endringer i husordensregler og vedtekter på overnevnte endringer.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensregler og vedtekter vedtas slik de fremkommer i saksinformasjonen.

Sak 9

Om uteområde og eventuelle husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av mange og store oppgaver dette året har det ikke blitt tid til å konkretisere bruken av uteområdene og eventuelle reguleringer.

Inntil det arbeidet er gjort gjelder fremdeles tidligere bestemmelser.

Styret allikevel ønsker å legge til rette for et grønt miljø og mangfold og at bidrag til dette i utgangspunktet ses på som positivt

Tekst fra protokoll generalforsamling 2022

Endring av tekst i Husordensreglenes §5 Fellesområder

Det anmodes sterkt om at HUSORDENSREGLER, § 5 FELLSOMRÅDER utvides med en kopi av reglene for beplanting av uteområder som finnes på nettsidene til borettslaget under LETTSTYRT / PRAKTISK INFO / BEPLANTING AV UTEOMRÅDER

Begrunnelse:

Under reglene for BEPLANTNING AV UTEOMRÅDE på LETTSTYRT ser man følgende:



- (1) Det er kun blomster som en beboer selv kan plante uten godkjenning fra styret
- (2) Det er kun helt inntil veggen det er anledning til å beplante (blomster) på eget initiativ
- (3) Beddene skal ikke ha kantstein siden plenklipping blir vanskelig og kan ødelegge gressklipperen til vaktmester
- (4) Pallekarmer skal kun plasseres på blokkens balkongside (ikke på kortsider)
- (5) Pallekarmer skal kun plasseres helt inntil og parallelt med veggene
- (6) Pallekarmer som ikke er plassert helt inntil veggene kan fjernes uten varsel
- (7) Dersom blomsterbed anlegges andre steder enn helt inntil veggene kan de fjernes uten varsel

Bakgrunnen for å inkludere disse relevante bestemmelsene fra LETTSTYRT/BEPLANTING AV UTEOMÅDER inn i HUSORDENSREGLENE er:

Regler og bestemmelser for borettslaget blir samlet på et sted, i et dokument, slik at det blir enkelt for styret og beboere å finne frem til alle bestemmelser og regler som gjelder for borettslaget.

Det blir enklere for beboere å utforme naboklager når det kan henvises til en paragraf i bestemmelsene våre

Styret vil få en konkret paragraf å vise til ved håndheving av regler/bestemmelser for borettslaget ovenfor beboere som tar seg til rette i felles uteområder med tiltak som er til sjenanse for naboene.

Saken er fremmet av

Jan H. Hansen

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget. Styret har allerede startet en diskusjon om hvordan uteområdene på best måte kan brukes og hvilke reguleringer som er nødvendige. Noe av det som diskuteres er beplantning, spesielt busker/planter inn til murvegg og de skader det potensielt kan påføre bygningsmassen. Bruk/plassering av pallekarmer samt andre ønsker fra beboere slik som bruk av bålpanne, møbler til fri plassering i uteområdene ol. Inntil det arbeidet er fullført støtter vi at gjeldende informasjon på praktisk info er førende, men at det ikke tas inn i husordensreglene før gjennomgangen er gjort.

Forslag til vedtak:



Styret arbeider med å konkretisere bruk av uteområdene og eventuelle reguleringer og fremlegger dette på GF 2023. Inntil dette arbeidet er fullført gjelder fremdeles bestemmelsene om beplantning av uteområder og plassering av paller slik det fremgår på borettslagets nettside, LETTSTYRT / PRAKTISK INFO / BEPLANTING AV UTEOMRÅDER. Disse er i grove trekk slik de er beskrevet av Jan H. Hansen i punkt 1-7 i hans forslag ovenfor

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71 Antall stemmer mot vedtaket: 19 Antall blanke stemmer: 24 Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret innstiller til at tiltredende styre arbeider videre med og konkretisere bruken av uteområdene og eventuelle reguleringer

Forslag til vedtak

Tiltredende styre utarbeider konkretisering og bruken av uteområdene og eventuelle reguleringer

Sak 10

Utrede solceller på alle egnede tak

Forslag fremmet av:

Ole-Morten Duesund

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse:

- Ny regler gjør at borettslag kommer til å slippe nettleie for strøm

mellom blokker.

- Oslo kommune sitt solkart, <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/solkart/>,

indikerer at alle blokkene har minst en takflate som er i kategorien

"Bra" for utbygging. Flere blokker har flere flater i både "Bra" og



"Veldig Bra" kategoriene.

- Jeg er usikker på den beste løsningen, men som et minimum må en kunne forvente at strøm kan brukes direkte i fellesarealer, og et overskudd kan enten selges til beboerne eller til nettet og bidra til dekning av vedlikeholdsutgifter og/eller egenkapital for fremtidig vedlikehold og oppgraderinger.

Styrets innstilling

Forslaget om solcellepanel har vært fremmet tidligere, og blitt nedstemt.

Styret har i sak 11 gått inn for å utrede luft til luft varmepumpe for de som ønsker det. Et felles solcelleanlegg vil medføre større investeringer både til anlegget selv, tak og ledningsnett.

Fellesanlegget vårt består stort sett kun av lys, og energien vi bruker på fellesanlegget er så liten at solcelleanlegg vil bli en veldig stor investering i forhold til behovet.

Styret innstiller på at Duesunds forslag ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Borettslaget skal utrede kostnader og muligheter for å legge solceller på de tak hvor solkartet til Oslo kommune indikerer "Bra" eller bedre egnet og hvordan vi best kan utnytte dette.

Sak 11

Installasjon av varmepumper

Forslag fremmet av:

Kaja Aas Ahnfelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Etterstadsletta 55B sendte i september 2022 en prosjektbeskrivelse til styret med ønske om å installere varmepumpe. Med dagens strømutfgifter og behov for fornybare energikilder som kan bidra til et grønt skifte er varmepumper et ypperlig alternativ. Dagens varmepumper er stillegående (db - som et moderne kjøleskap) og har ikke utfordring med avrenning som tidligere modeller. I vårt forslag ville innedelen bli installert i vår stue, og utedelen på vår balkong - usynlig for alle utenfra. Vi bor på enden av raden, og balkongen er uten naboer på samme plan. Med en kjølig leilighet selv på sommeren, er det å anta at varmepumpen ikke vil være i bruk i sommermånedene.

Husordensreglene per i dag (§2) åpner for varmepumper, forutsatt at dette godkjennes av styret. Etter hva vi forstår er saken ikke blitt behandlet av styret på grunn av manglende retningslinjer, og vi tar derfor saken videre til generalforsamling. Vi foreslår at søknaden godkjennes som et pilotprosjekt, samt at styret pålegges å utarbeide retningslinjer (innen rimelig tid) som kan brukes ved behandling av andre søknader

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til varmepumper som et energisparingstiltak, og forslagsstillers alternativ ser ut til å være en god løsning. Imidlertid vil styret at det sikres en enhetlig utførelse i borettslaget, og at det forhåpentligvis kan fremforhandles en god prisavtale ved innkjøp til flere boenheter.

Styret anmoder derfor Generalforsamlingen om å stemme nei til gjennomføring av pilotprosjekt i 55B. Pålegg om å utarbeide retningslinjer ses i sammenheng med styrets sak 10.

Sak 10, fremmet av styret

Utarbeidelse av retningslinjer for installering av varmepumper

Bakgrunn for vedtak:

Husordensreglenes §2 sier «Det er ikke tillatt å montere utvendige installasjoner som parabol, varmepumpe og lignende uten samtykke fra styret». Borettslaget, og dermed styret, har ingen retningslinjer for hva som skal til for å samtykke til installasjon av varmepumpe. Samtykke vil dermed avhenge av hvem som til enhver tid sitter i borettslagets styre.

Styret ber derfor Generalforsamlingen om mandat til å hente inn ekstern kompetanse på varmepumper, og i samråd med disse utarbeide en helhetlig plan for hvordan varmepumper best kan etableres i vårt borettslag. Planen skal inneholde føringer for estetikk, støy, avrenning og energieffektivitet.



Forslag til vedtak 1

Etterstadsletta 55B sin søknad om å installere varmpumpe innvilges som et pilotprosjekt. Styret pålegges å utarbeide retningslinjer for installering av varmpumper som ENØK-tiltak.

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ber styret om å innhente ekstern kompetanse for å utarbeide en helhetlig plan med retningslinjer for installasjon av varmpumper i borettslaget. Planen vil være gjeldende praksis for installasjon av varmpumper, og styret vil kunne godkjenne fremtidige installasjoner i henhold til denne.

Sak 12

Etterisolering av blokkene utvendig

Forslag fremmet av:

Marit-Kristine Tangvik og Håvard Svanes Bertelsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Blokkene våre er særdeles kalde og vanskelige å varme opp, men etterisolering innvendig er svært utfordrende grunnet fare for fukt og frostskafer på fasaden. Noen av naboborettslagene våre har modernisert og etterisolert sine bygg, noe som tilsier at dette også burde være mulig hos oss. Med høye strømpriser og strengere miljøkrav i dagens samfunn, saker bygningsmassen vår akterut og dette vil på sikt også kunne gå utover markedsverdien på boenhetene. Vi ber derfor om at styret utreder mulighetene for etterisolering av blokkene utvendig.

Styrets innstilling

Etterisolering av blokkene utvendig er allerede delvis utredet som del av tilstandsrapport og vedlikeholdsplan fra OPAK i 2018-2019, og er anbefalt som et tiltak som gjøres på sikt. Stipulert kostnad da rapporten ble skrevet var 31 000 000 NOK, dette kan antas å ha økt betraktelig siden da. Borettslaget har ikke økonomisk mulighet til å igangsette et slikt prosjekt i overskuelig fremtid.

Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å ikke stemme for videre utredning av etterisolering i kommende periode.

Forslag til vedtak

Styret utreder mulighetene for etterisolering av blokkene utvendig



Sak 13

Piknikbenker

Forslag fremmet av:

Gisle Ytrestøl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei,

Det hadde vore fint om borettslaget kunne kjøpt inn piknikbenkar som blei sett på eigna areal/plenar som vi disponerer. Fleire andre borettslag på etterstad har dette, og dei er veldig populære i sommerhalvåret

Mvh Gisle Ytrestøl

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til flere sitteplasser og sosiale møtepunkter. Vi ønsker å legge til rette for både et grønt og sosialt uteområde hvor det gjøres enklere for beboere å komme i snakk og bli kjent med hverandre.

Forslag til vedtak

Tiltredende styre tar tak i saken og går til innkjøp av bord og benker.

Sak 14

Samlingsplass

Forslag fremmet av:

Merete Aa Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sender inn et forslag ifm å ordne en samlingsplass hvor beboerne kan møtes og bli bedre kjent.

Anmodningen ble også sendt inn i september 2022.

Mvh

Merete Aa Eriksen



Etterstadsletta 87b

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til flere sitteplasser og sosiale møtepunkter. Vi ønsker å legge til rette for både et grønt og sosialt uteområde hvor det gjøres enklere for beboere å komme i snakk og bli kjent med hverandre.

Forslag til vedtak

Tiltredende styre tar tak i saken og tilrettelegger for samlingsplass

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 1 år, samt to styremedlemmer for 2 år. Det skal i tillegg velges 3 varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roar Julian Kvasheim

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Outi Torvinen
- Pétur Nielsson

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl Tore Espe
- Mari Hovland
- Tanja Ihlhaug

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Roar Julian Kvasheim

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Restad-Hvalby

Sak 17

Valg av valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Valgkomiteen har innstilt Merete Aadnøy Eriksen og Andreas Pettersen.

3-4 personer finnes og velges på selve generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens medlemmer velges på generalforsamling.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lasse Jensen-Aaris	Hansbrevegen 16
Styremedlem	Gunn Felldal	Etterstadsletta 75 B
Styremedlem	Kenneth Hagren	Etterstadsletta 69 A
Styremedlem	Lars Hvalby	Etterstadsletta 89 B

Styremedlem Marte Fjeldvær trakk seg fra styret i juni 2022.

Varamedlem	Jorun Karlsen	Etterstadsletta 79 A
Varamedlem	Romy Ortiz	Etterstadsletta 71 B
Varamedlem	Arne Storelv	Etterstadsletta 79 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Hvalby Etterstadsletta 89 B

Varadelegert

Kenneth Hagren Etterstadsletta 69 A

Valgkomiteen

Pål Bakkevig	Etterstadsletta 59 A
Katja Ma Bratseth	Etterstadsletta 89 B
Merete Aadnøy Eriksen	Etterstadsletta 87 B
Ingvill M Daatland Hekne	Etterstadsletta 87 B
Andreas Røen Pettersen	Etterstadsletta 85 A
Outi Torvinen	Etterstadsletta 81 B

Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes via kontaktskjema på etterstadsor.no. Her finner du også annen praktisk informasjon om borettslaget.

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 Borettslaget Etterstad Sør

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:
237, 18

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



Borettslaget Etterstad Sør

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

Borettslaget Etterstad Sør har en ansatt. Det er ikke rapportert personskade i 2022.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak posten drift og vedlikehold hvor det er brukt mindre enn budsjettert på grunn av at noen av vedlikeholdsoppgavene som var planlagt i 2022, ble utsatt til 2023.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 200 000 til ordinært/ løpende vedlikehold, samt noe større vedlikehold.

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. Det er budsjettert med kr 320 000 til energikostnader for året 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Etterstad Sør.

Lån

Lånenr. 98207679674 er et annuitetslån med flytende nominell rente på 4,35% per 10.03.23 og månedlig terminforfall. Lånet løper fram til og med 30.05.24. i henhold til nåværende nedbetalingsplan.
Lånenr. 98207890294 er et annuitetslån med har flytende nominell rente på 4,35% per 10.03.23 og månedligterminforfall. Lånet løper fram til og med 30.06.50. i henhold til nåværende nedbetalingsplan. Lånet er avdragsfritt til og med 30.06.24. Lånet er et rammelån på totalt kr 17,5 millioner. Det er pr. mars 2023 tatt ut og fordelt kr 13,5 millioner av lånet.

Borettslaget har også ett annuitetslån i Husbanken med kvartalsvis terminer og flytende nominell rente på 2,76% pr. 10.03.23. Lånet vil være nedbetalt 01.12.2024. i henhold til nåværende nedbetalingsplan.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra og med 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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.



Borettslaget Etterstad Sør

Budsjettet er basert på 9% økning av felleskostnadene fra og med januar 2023. Leie av garasje økes til kr 950 pr mnd. og leie av parkeringsplass økes til kr 350 pr. mnd. fra samme dato. Utleiearealer/ lagerrom økes med 2% fra 01.01.2023. Hybridplasser, parkering økes til kr 500 pr. måned fra 01.01.2023. Prisene for bruk fellesvaskeri økes også fra og med januar 2023. Kr 20 pr. vask og 30 kr pr. tørk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Sør som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 24 av 59 023 årsberetning med årsregnskap 2022.pdf



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>.

Oslo, 16. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



48 ETTERSTAD SØR BORETTSLAG

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 973 097	4 716 425	4 973 097	4 923 827
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 070 209	3 254 262	-7 029 000	2 970 386
Tilbakeføring av avskrivning	15	28 950	23 700	0	23 700
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-37 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	6 043 802	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-3 050 216	-2 983 790	-3 022 000	-3 057 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 598	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-49 271	256 672	-10 051 000	-62 914
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 923 826	4 973 098	-5 077 903	4 860 913

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 058 290	5 434 169
Kortsiktig gjeld	-1 134 464	-461 071
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 923 826	4 973 098



Borettslaget Etterstad Sør

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 887 017	12 417 773	12 880 000	13 949 000
Andre inntekter	3	137 561	1 958 977	62 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 024 578	14 376 750	12 942 000	14 029 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-798 459	-712 837	-775 500	-805 414
Styrehonorar	5	-410 000	-440 000	-450 000	-410 000
Avskrivninger	15	-28 950	-23 700	0	-23 700
Revisjonshonorar	6	-17 500	-12 250	-13 000	-13 500
Forretningsførerhonorar		-272 835	-266 180	-277 000	-286 500
Konsulenthonorar	7	-160 803	-93 441	-100 000	-100 000
Kontingenter		-75 000	-60 000	-60 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-9 099 000	-4 708 065	-13 200 000	-3 200 000
Forsikringer		-493 904	-446 353	-468 000	-529 000
Kommunale avgifter	9	-2 327 264	-2 259 104	-2 310 000	-2 735 100
Energi/fyring	10	-358 386	-339 209	-280 000	-320 000
TV-anlegg/bredbånd		-683 772	-669 757	-720 000	-730 000
Andre driftskostnader	11	-959 327	-843 311	-887 500	-973 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 685 202	-10 874 206	-19 541 000	-10 201 614
DRIFTSRESULTAT		-2 660 624	3 502 544	-6 599 000	3 827 386
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	50 715	9 293	0	0
Finanskostnader	13	-460 300	-257 575	-430 000	-857 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-409 585	-248 282	-430 000	-857 000
ÅRSRESULTAT		-3 070 209	3 254 262	-7 029 000	2 970 386
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 254 262		
Fra opptjent egenkapital		-3 070 209	0		



Borettslaget Etterstad Sør

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	15 818 015	15 818 015
Tomt		4 907 690	4 907 690
Andre varige driftsmidler	15	332 996	361 946
Aksjer og andeler	16	12 040	12 040
Miljøbankkonto, øremerket		308 235	0
SUM ANLEGGSMIDLER		21 378 976	21 099 691
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	42 310
Forskuddsbetalte kostnader		13 053	8 599
Andre kortsiktige fordringer		0	561 732
Driftskonto OBOS-banken		913 108	850 957
Skattetrekkkonto OBOS-banken		28 634	20 157
Sparekonto OBOS-banken		5 103 496	3 950 412
SUM OMLØPSMIDLER		6 058 291	5 434 169
SUM EIENDELER		27 437 267	26 533 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 301 * 100		30 100	30 100
Opptjent egenkapital		6 391 837	9 462 046
SUM EGENKAPITAL		6 421 937	9 492 146
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	18 615 128	15 621 542
Borettsinnskudd	18	956 100	956 100
Annen langsiktig gjeld	19	3 000	3 000
Avsetning bomiljøtiltak		306 637	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 880 865	16 580 642
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		882 073	229 508
Skyldige offentlige avgifter	20	55 759	43 127

Vedlegg 1

28 av 55

0048 årsberetning med årsregnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

Påløpte renter		7 918	3 886
Påløpte avdrag		122 423	122 373
Annen kortsiktig gjeld	21	66 290	62 178
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 134 463	461 071

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 437 265	26 533 859
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	22	52 289 700	52 289 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023
Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Lasse Jensen-Aaris /s/

Gunn Felldal /s/

Kenneth
Hagren /s/

Lars Hvalby /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 669 244
Forretningslokale	479 280
Utskifting av vinduer	274 148
Parkering	170 544
Nedbetaling 10 år	149 745
Nedbetaling 5 år	116 568
Garasje	49 368
Eiendomsskatt	692

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **12 909 589**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-12 084
Parkering	-10 488

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **12 887 017**



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger - vaskeriet	7 689
Leie container	1 500
Fakturert Etterstad Vest Borettslaget for andel ved kjøpet av diesel	16 758
Lading av kjøretøy mm	31 166
ICE: Leie av utstyr basestasjon	43 769
Miljøfond	14 990
Parkeringsleie	19 752
Bytte av svarapparat	1 938
SUM ANDRE INNTEKTER	137 561

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-488 714
Overtid	-63 704
Påløpte feriepenge	-66 290
Arbeidsgiveravgift	-148 142
Pensjonskostnader innskudd	-9 222
AFP-pensjon	-16 605
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-707
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Arbeidsklær	-2 467
SUM PERSONALKOSTNADER	-798 459

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 410 000.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 2 052, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 500.



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-25 012
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-18 886
Andre konsulenthonorarer:	
Enerhaugen arkitektkontor	-102 036
Fornebu Forvaltning AS: Møteledelse Generalforsamling / Bistand	-14 869
SUM KONSULENTHONORAR	-160 803

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

DVS Entreprenører: bytte av ståldører i kjeller og loft	-4 167 024
Endringer/tillegg v/ DVS Entreprenører	-2 500
Assistent Partner AS: skifte dørtlf.anlegg og elektronisk låssystem	-2 790 354
Takst & Vindu spesialisten AS: vindusbytte	-411 326
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-7 371 204
Drift/vedlikehold bygninger	-1 045 270
Drift/vedlikehold VVS	-17 056
Drift/vedlikehold elektro	-128 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-195 624
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-54 450
Drift/vedlikehold Schneider	-18 696
Drift/vedlikehold brannsikring	-242 354
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 168
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-460
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-9 099 000

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-4 112
Vann- og avløpsavgift	-1 280 520
Feieavgift	-43 819
Renovasjonsavgift	-998 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 327 264



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-354 283
Andre fyringskostnader	-4 103
SUM ENERGI / FYRING	-358 386

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-38 680
Container	-167 733
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 319
Driftsmateriell	-32 277
Lyspærer og sikringer	-4 358
Vaktmestertjenester	-18 955
Vakthold (parkeringsvakt)	-37 500
Renhold ved firmaer	-436 350
Andre fremmede tjenester	-18 967
Kontor- og datarekvisita	-2 058
Trykksaker	-2 270
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 052
Andre kontorkostnader	-18 270
Telefon, annet	-4 069
Porto	-580
Drivstoff traktor, maskiner osv.	-35 062
Vedlikehold traktor/maskiner osv.	-114 339
Kontingenter	-375
Bank- og kortgebyr	-3 029
Velferdskostnader	-11 585
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-959 327

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS- banken	2 228
Renter av sparekonto i OBOS- banken	48 487
SUM FINANSINTEKTER	50 715



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-43 099
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-84 060
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-333 141
SUM FINANSKOSTNADER	-460 300

NOTE: 14

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.237/bnr.18

Tjenesteleilighet 1012 ble solgt i 2016.

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 1996	40 479	
Avskrevet tidligere	-40 478	1
Kopimaskin		
Tilgang 2003	24 800	
Avskrevet tidligere	-24 799	1
Plentraktor		
Tilgang 2014	237 000	
Avskrevet tidligere	-179 725	
Avskrevet i år	-23 700	33 575
Plog til traktor		
Tilgang 2003	47 509	
Avskrevet tidligere	-47 508	1
Sandstrøer II		
Tilgang 2003	34 613	
Avskrevet tidligere	-34 612	1
Sandsilo		
Tilgang 1994	48 800	
Avskrevet tidligere	-48 799	

Vedlegg 1

34 av 55

0048 årsberetning med årsregnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

		1
Snøfreser nr. 1		
Kostpris	118 750	
Tilgang 2004	32 699	
Avskrevet tidligere	-151 447	
		2
Snøskuffe		
Tilgang 2021	37 500	
Avskrevet i år	-3 750	
		33 750
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	130 128	
Avskrevet tidligere	-130 127	
		1
Wille 455 med utstyr		
Kostpris	788 763	
Avskrevet tidligere	-788 762	
		1
Barnevogngarasje		
Tilgang 2019	24 584	
		24 584
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 500	
Avskrevet i år	-1 500	
		0
Søppelhus		
Tilgang 1999	305 000	
Tilgang 2002	42 098	
Avskrevet tidligere	-106 020	
		241 078
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		332 996
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-28 950

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

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

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

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



Borettslaget Etterstad Sør

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,73 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1999	-24 320 000
Økning i år	-6 732
Nedbetalt tidligere	20 004 351
Nedbetalt i år	1 464 050
	-2 858 331

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-9 729 642
Økning i år	-5 307
Nedbetalt tidligere	5 935 788
Nedbetalt i år	1 542 364
	-2 256 797

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000
Økning i år	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-13 500 000

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-18 615 128

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 vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS Banken

**Første
avdrag er
30/07-2024**

Vedlegg 1

36 av 55

0048 årsberetning med årsregnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/07-2024

5, 20, 26, 35, 48, 1001	100
1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007	100
1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013	100
1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019	100
1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025	100
1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031	100
1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037	100
1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043	100
1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049	100
1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055	100
1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061	100
1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067	100
1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073	100
1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079	100
1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091	100
1092, 1093, 1094, 2001, 2002, 2003	100
2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009	100
2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015	100
2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021	100
2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027	100
2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033	100
2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039	100
2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045	100
2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051	100
2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057	100
2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063	100

Vedlegg 1

37 av 55

0048 årsberetning med årsregnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069	100
2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075	100
2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081	100
2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087	100
2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093	100
2094, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005	100
3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3011	100
3012, 3013, 3014, 3015, 3016, 3017	100
3018, 3019, 3020, 3021, 3022, 3023	100
3024, 3025, 3026, 3027, 3028, 3029	100
3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035	100
3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041	100
3042, 3043, 3044, 3045, 3046, 3047	100
3048, 3049, 3050, 3051, 3052, 3053	100
3054, 3055, 3056, 3057, 3058, 3059	100
3060, 3061, 3062, 3063, 3064, 3065	100
3066, 3067, 3068, 3069, 3070, 3071	100
3072, 3073, 3074, 3075, 3076, 3077	100
3078, 3079, 3080, 3081, 3082, 3083	100
3084, 3085, 3086, 3087, 3088, 3089	100
3090, 3091, 3092, 3093, 3094, 4027	100
4028, 4029, 4030, 4049, 4050, 4051	100
4052, 4053, 4054, 4073, 4074, 4075	100
4076	100

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1951

-955 000



Borettslaget Etterstad Sør

Korrigert innskudd	-1 100
SUM BORETTSINNSKUDD	-956 100

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-27 155
Påleggstrekk	-1 479
Skyldig arbeidsgiveravgift	-27 125
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-55 759

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-66 290
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-66 290

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	956 100
Pantelån	18 615 128
Påløpte avdrag	122 423
TOTALT	19 693 651

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 ordinære styremøter i perioden mai 2022 – mars 2023. Styret har behandlet 138 saker. Saker som har vært til styrebehandling flere ganger er ikke inkludert i dette.

I snitt har det kommet inn cirka fem førstegangshenvendelser til styret hver dag (365 dager).

Aktiviteter i perioden:

Uteområder:

- I perioden 2022-2023 har anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder.
- Det er gjennomført befaringer med fagfolk fra Botanisk hage, samt gartner.
- «Blomsterenggruppa» har videreført arbeidet med å etablere blomsterenger i borettslaget. Den store enga ligger mellom 70- og 80-raden og sommeren 2022 var det masse blomster og bier der. I tillegg har gresset på trekanten mellom blokkene 73-75 fått vokse fritt, siden det her har vist seg å være et mangfold av norske sommerblomster.
- Videreført arbeidet med kartlegging av utendørs sykkelparkering, sykkelgarasjer m.v., som vil bli presentert på generalforsamlingen.
- Innkjøp av liten slåmaskin som er beregnet for blomsterenger o.l.
- Frukttrærne våre ble beskåret i mars 2023.

Vedlikehold / oppgradering:

- Utskiftning av tidligere feilmonteerte takvinduer.
- Full utskiftning av porttelefon- og nøkkelsystem til alle fellesdører.
- Byttet stoppekran i 55-blokka (kjeller), som går til utekran.
- Styret har bestilt ny arbeidstraktor til vaktmester, samt fremforhandlet en god innbyttepris for den gamle.
- Skiftet ut alle panelovnene i fellesvaskeriet til mer energieffektive ovner, som også er tidsstyrte.
- Reparasjon av sprukket terrasso i seks oppganger.
- Diverse vedlikehold tilknyttet det elektriske fellesanlegget.

HMS:

- Styret har i perioden prioritert nødvendig brannsikring. Prosjektet med å skifte dører ble utvidet for å tilfredstille branntekniske krav. Alle dører fra trappeoppgang og inn til kjeller/loft, samt dører inn til OL-rom (blokkas elektriske sentral) tilfredstiller nå dagens brannkrav.
- Nødvendig branntetting i gamle søppelrom og kjellerboder er gjennomført.
- Det er montert nye brannslukkere på loft og i kjellere, i regi av Firesafe.
- Gjennomført planlagte vernerunder (HMS-runder) på loft og i kjellere, med kartlegging og utbedring av mangler.
- Revidert HMS-plan
- Inngått avtale om matteleie og utskiftning av matter i alle oppganger
- Skuring og boning av samtlige oppganger fra kjeller til loft.
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll og utbedringer er rettet av vaktmester. Det er også vedtatt at lekeplassen kan benyttes av barnehagene i nærheten.



- Fjernet eldre varmtvannsberedere i fellesrom.
- Malt og fjernet grafitti rundt på området vårt.
- Bedret skilting på området vårt
- Enkelte beboere har fortsatt utfordringer med røykinnsig fra egne ildsteder. Styret har jobbet med å identifisere problemene og vil fortsette dette arbeidet.
- Elsikkerhetsskjema er delt ut til alle postkasser – samt en beskrivelse av hva som er styrets ansvar og hva du som beboer selv har ansvar for.
- Styret har kartlagt bruk av fellesrom, utarbeidet rammeverk for hva som kan plasseres der og hvem som har ansvar for å fjerne fremmedgjenstander. Dette for å sikre rømningsveger, samt skape bedre plass for sykler/barnevogner innendørs.

Økonomiforsikring/utleierom:

- Generell og fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon, lån og kontroll av fakturaer.
- Oppfølging knyttet til ENØK, samt kartlegging av strømforbruk i fellesanlegget.
- Forhandlinger knyttet til fornyelsespremie for bygningsforsikring, samt videreføring av denne i Protector Forsikring via Profinans.
- Oppfølging av skade-/forsikringssaker. Vi har behandlet seks forsikringssaker som har medført erstatningsutbetaling.
- To rom er ryddet og vil bli leid ut som lagerrom til beboere.
- Felleskostnadene ble økt med 9% fra 01.01.2023. Den høye økningen skyldtes generell høy prisvekst i samfunnet, samt en ekstraordinær økning i kommunale avgifter.
- Styret vedtok å øke prisene for leie av parkeringsplass, bruk av ladestasjoner og bruk av fellesvaskeri.

Annet:

- Det ble gjennomført ryddeaksjon med komprimatorbiler i september-måned.
- Fra sykkelstativene ble 14 stk. etterlatte sykler fjernet og levert til Maritastiftelsen.
- Styret organiserte innsamling av brukbare gjenstander som etter avtale ble hentet av Maritastiftelsen for gjenbruk/salg.
- Det er utarbeidet klarere retningslinjer for beboerparkering, håndtering av VestPark (Unum), samt inngått nye parkeringsavtaler tilknyttet leide P-plasser.
- Åpnet rotasjonsplassene (elbil-lading) for hybridbiler. Arbeid med gradvis terminering av faste ladeplasser for hybridbiler er påbegynt.
- Gjennomført omfattende service og vedlikehold av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Fjernet gammel og ødelagt varmrulle i fellesvaskeriet.
- Hengt opp nye tørkesnorer i fellesvaskeriet, samt fjernet de gamle veltefarlige bukkene.
- Utvidet åpningstider i fellesvaskeriet, samt innført nattestengning fra 01.03.2023.
- Styret har utarbeidet klarere regler for utlån av barnevogngarasjer, samt avgjort at utlån av disse skal være gratis. Barnevogngarasjer som har blitt ledige har blitt flyttet til nye blokker der det har stått beboere på venteliste.
- Sykkelskinner til opp mot 12 oppganger er under bestilling og vil bli montert.
- Markering med musikk fra Vålerenga musikkorps både på 17. mai og ved julegrantenning.
- Styret har vært representert i Etterstad Vel og Etterstad Kabel-TV på månedlig basis og arbeidet med enkeltsaker i denne forbindelse.
- Utarbeidelse av vaktmesterinstruks og konkretisering av arbeidsoppgaver.
- Det er inngått ny samarbeidsavtale med omkringliggende borettslag angående brøyting og gressklipping.
- Dyreholdserklæringen er revidert og dyrehold i borettslaget er kartlagt.



- Utarbeidet ny «flagginstruks» for å redusere fast, pålagt overtid for vaktmester.
- Det er kjøpt inn et samisk flagg

Kort om styrets planer videre

- Fortsette og fullføre arbeidet med brannsikring av bygningsmassen vår (utvidelse av brannvarslingsanlegg med flere detektorer/sirener).
- Vurdere behov for flere pipevifter grunnet enkelte tilfeller av røykinnsig.
- Vurdere fjerning av dører i kjellere for lettere adgang til fellesboder/sykelboder
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Arbeide videre med vedlikehold etter de prioriterte oppgavene i tilstandsrapporten
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

Styret

Styret har kontor i Etterstadsletta 87, der henger det også en postkasse om noen ønsker å legge noe til styret. Styret når du via kontaktskjema på hjemmesiden vår etterstadsor.no. I tillegg er det oppslag i samtlige oppganger med kontaktinformasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Jan Langerud ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 61 og er åpent hverdager mellom kl. 07.00 og kl. 15.00. Vaktmester kan nås via kontaktskjema på våre hjemmesider og kontaktes på telefon 41362811. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med DNR om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har avtale med VestPark vedrørende parkeringskontroll.

Parkering er tillatt for beboernes biler på oppmerkede plasser langs borettslagets adkomstveier, forutsatt at kjøretøyet er registrert elektronisk hos VestPark. Dette gjelder også beboeres biler på leide plasser. Gjesteparkering registrerer beboere selv elektronisk i app'en til VestPark («Unum»).

Trenger du å registrere din bil? Kontakt styret via kontaktskjema.

Borettslaget har i tillegg 65 parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie.



Nøkler/skilt

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

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

Skilt til postkasse kan det være smart å bestille når du melder flytting hos Posten da det er gratis. Husk å velge riktig størrelse på skiltet slik at det passer i våre postkasser: 58x94 mm.

På postkasseskiltet må du i tillegg til ditt/deres navn ha med leilighetsnummer (fire siffer). Dette nummeret står på innbetalingsgiroen for husleie til OBOS eller papirene i forbindelse med overtagelse av leiligheten.

Forsikring

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

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

Kontaktpunkter ved skade:

E-post: skade@protectorforsikring.no

Telefon: +47 24 13 18 88

Ved mistanke om skadedyr:

Ta kontakt med Norsk Hussopp Forsikring:

E-post: skade@hussoppen.no

Telefon: +47 22 28 31 50

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

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Boning i alle trappeoppganger	Vår 2023
2022	Nye branndører på loft og i kjellere	
2022	Utskiftning av porttelefon- og nøkkelsystem	
2022	Montering av brannslukkere på loft og i kjellere	I regi av Firesafe.
2022	Utskiftning av takvinduer med monteringsfeil	37 av 41 takvinduer er nå byttet.
2021	Tetting rundt alle skorsteiner på tak, samt utskiftning av taksteiner som var ødelagt	Det ble avdekket ved kraftig regnfall at det kom vann inn på mange loft. Det viste seg at beslag inn mot alle skorsteiner ikke var tett nok.
2020	Skorsteinsrehabilitering	Alle 82 skorsteiner har blitt rehabilitert innvendig. Alle OPAK avvik ble samtidig kontrollert og kvittert ut som ok.
2020	OPAK-kartlegging	OPAK var inne i alle leiligheter og kartla avvik. Rapport ble laget pr leilighet og sendt ut.
2019/2020	Byttet vannfilter i alle blokker	
2019	Filmet alle skorsteinsløp	



Borettslaget Etterstad Sør

2019	Norsk brannvern på befaring	Kontroll av slukkerutstyr og sjekk om alle har tilstrekkelig med røykvarslere
2019	Nytt elektronisk system på fellesvaskeriet	All booking, betaling og start av vasketid via nett
2019	Boning i alle trappeoppganger	
2019	Ventilrens i alle leiligheter	
2018	Nye ladeplasser elbiler	
2018	Vindusutskifting for enkelte andelseiere	Vindusutskifting for andelseiere som bestilte denne runden
2018	Rørspyling i alle leiligheter	
2018	Ventilrens i alle leiligheter	
2017	Nye takvinduer	
2016	Oppgradering av uteområder	2015- 2016: Opprusting av veier og parkeringsplasser, inngangspartier, uteplasser, grøntområder og nytt avfallsanlegg. Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme.
2015	Butikklokalene renoveret	
2015	Lekeplass fornyet	
2015	Nytt brannvarslingssystem installert	
2014	Ny gressklipper	
2013	Diverse rehabilitering	-Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører. - Flere grantrær, hagtorn og døde trær fjernet. - Forprosjekt uteområder, vurdering av avløpsrør og drenering
2012 - 2013	Flere mindre partier asfaltet	
2011	Ny reguleringsplan for adkomstveier	
2011 - 2012	Piper på taket rehabilitert	
2010	Diverse rehabilitering	- Lagt duk/jord på skråninger på parkeringsplasser - Nytt lekeapparat på lekeplassen - Inspeksjonsrunde i regi av brannvesen
2009 - 2010	Diverse rehabilitering	- Elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret - Flere kloakkrør spylt og renset, og noen byttet ut
1988 - 2009	Diverse rehabilitering	1988 Rep. av kloakkledningene 1989 Rep. av takene over inngangsdørene Utskifting av utgangsdører 1993 Nye balkonger Nye stigeledninger 1998 Nye bad

Vedlegg 1

45 av 55

0048 årsberetning med årsregnskap 2022.pdf

BESKYTTET



Borettslaget Etterstad Sør

Nye tak
1999 Nye søppelhus
 Nytt kabelanlegg
2000 Maling av vinduer og
balkongdører
2001 Nye oppgangsvinduer
 Nytt callingsanlegg
 Nye entredører
2002 Maling av oppgangene
 Nye postkasser
 Ny trapp til vaskeriet
2004 Rehabilitering av
inngangspartiene
2006 Utplassering av sykkelstativer
 Maling av vinduer
2007 Nye vaskemaskiner og oppussing
av vaskeriet
 Malt garasjeporter
2008 Mange beboere har skiftet vinduer
i Borettslagets regi.
 Opprettet nye parkeringsplasser
2009 Utbedring enkelte uteområder

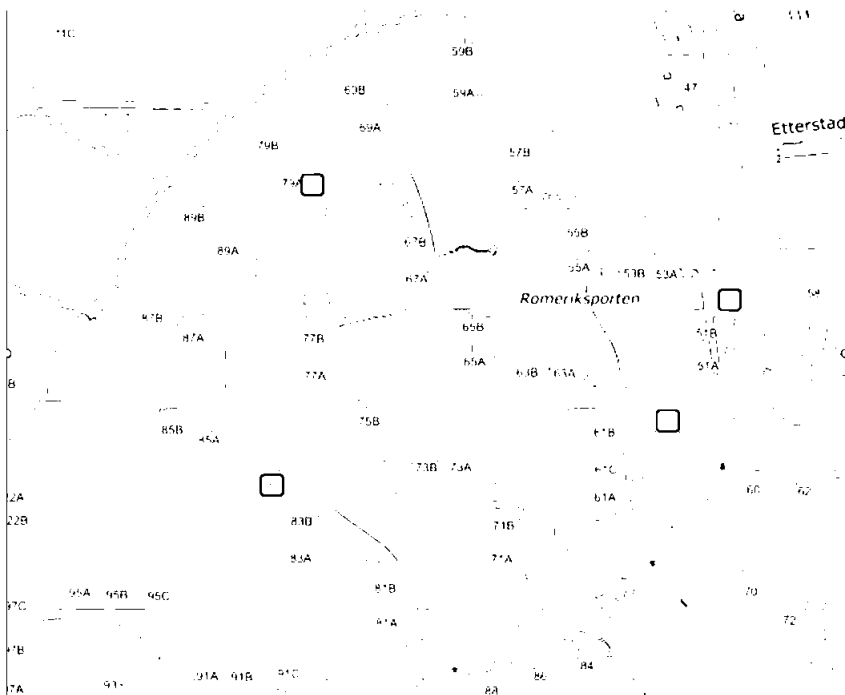
Sak 7: Sykkelgarasjer

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling: Det er meldt ønske fra beboerne om en enklere og tryggere sykkelparkering i borettslaget, bl.a. grunnet økende bruk av elsykler. Styret ønsker å legge til rette for dette, samt støtte en grønn profil for våre beboere.

Det ble gjennomført spørreundersøkelse for alle beboere i mars 2022 med bra respons. Undersøkelsen bekrefter behovet for sykkelgarasjer, samt behov for parkering til lastesykler. Styret ønsket å legge frem saken i generalforsamling i 2022, men saken ble av ulike årsaker utsatt. Det er blitt jobbet videre med forslaget. Blant annet er plassering av sykkelgarasjer endret til parkeringsplasser med hybridplasser som nå fases ut på grunn av nye regler for lading av bil med vanlig stikkontakt. Ved å ta i bruk disse parkeringsplassene unngår vi inngrep på grøntområdene og vi kan utnytte at strøm allerede er lagt ut her. Dermed sparer vi kostnader tilknyttet tilkobling til strøm til belysning..

Sykkelgarasjene foreslås plassert som vist under i oransje, og videre beskrevet under. Lysegul er garasje plass i vaktmesterbygget.





50-raden

Hybridplass nederst i 50-raden

Gjøre om parkeringsplasser, ca. 9,5 X 5 m. Plass til ca. 10 vanlige sykler og 5 transportsykler (avhengig av type sykler)



Eksempel:



60-raden

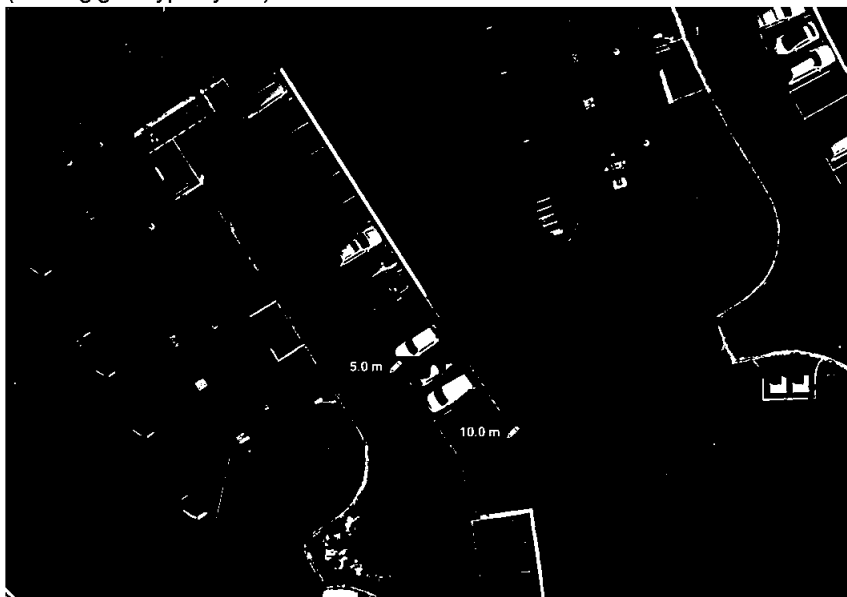
Det jobbes for å frigjøre en garasje plass i vaktmesterbygget. En garasje plass er på ca. 22 m² og det er plass til ca. 10 sykler avhengig av type og størrelse.



70-raden

Hybridplass øverst i 70-raden

Gjøre om parkeringsplasser, ca. 9,5 X 5 m. Plass til ca. 10 vanlige sykler og 5 transportsykler (avhengig av type sykler)



Eksempel (med utgangspunkt i bilde fra 60-raden):



80-raden

Nærmest 83b, HC-parkering flyttes. Kan trekke strøm fra hybridplasser
Gjøre om parkeringsplasser, ca. 9,5 X 5 m. Plass til ca. 10 vanlige sykler og 5 transportsykler
(avhengig av type sykler)



Til orientering er lagerrom som i dag leies ut med utgang fra kjeller i 79B og 89B også vurdert som et alternativ for sykkelgarasje. For å tilrettelegge må avtalen sies opp, lås på dører skiftes, og det må lages sti. På grunn av plassering, helning og kostnader ved tilrettelegging anses ikke dette som optimalt. Det er også blitt vurdert plassering av mindre garasje ved eksisterende sykkelparkering/gavlvegg 75B.

Praktisk om sykkelgarasjene

Det er ønskelig å unngå at beboere må betale for å leie sykkelplass. Derfor vil det først bli testet ut at beboere får tildelt nummerert plass etter førsteperson til mølla prinsippet. Deretter blir det venteliste. Systemet vil bli fortløpende vurdert av fremtidige styrer.

Sykelgarasjene vil få lamper styrt med bevegelsessensor både ute og inne. Det vil også være sykkelstativ inne som man kan låse sykkelen fast til.



Det vil ikke bli mulighet for å lade batterier i sykkelgarasjen av sikkerhetsmessige grunner. Det planlegges for et elektronisk låsesystem, for eksempel brikkelås.

Vi har grunn til å tro at sykkelgarasjene vil øke borettslagets attraktivitet og verdien på boligene våre. Oslo kommune har i mange år hatt en stor satsning på sykkel, og trygg sykkelparkering blir stadig mer etterspurt.

Innhenting av tilbud

Det er hentet inn tilbud på sykkelgarasjer hos fire ulike leverandører av dagens styre. Det er stort sprang mellom tilbud som leverandørene leverer. Med tanke på prosjektets omfang anbefaler dagens styre å gå for en leverandør som leverer så helhetlig som mulig, inkludert montering, samt har erfaring og referanser fra andre borettslag. Derfor er tilbudene rangert på følgende måte, og dagens styre anbefaler at det jobbes videre med de to øverste etter et eventuelt vedtak i generalforsamlingen:

1. Tronslien, kr.495 400/stk, 1,49 mill for tre stk. ink. mva (inkluderer stativer og fundament)
2. Suveren, kr. 541 000/stk, 1,62 mill for tre stk. ink mva (inkluderer montering og sykkelstativ)
3. Infravelo, kr. 850 000 for fire skur, to store og to små, (inkluderer montering), har ikke svart på vår henvendelse om spesifisering
4. Brødrene Dahl, kr. 200 400/stk, 601 000 for tre stk ink. mva (monterer ikke, inkluderer ikke sykkelstativ)

Elektrisk arbeid og byggherrekontroll kommer i tillegg.

Hva har dette å si for felleskostnader?

Det er mulig å gjennomføre dette prosjektet innenfor borettslagets driftsutgifter. Dette bør etterstrebes for å unngå større låneopptak som kan ha innvirkning på felleskostnader.

Skulle det bli aktuelt med et låneopptak på 1,7 mill kan det medføre en økning av årlige utgifter på ca. 280 kroner per år per boenhet avhengig av rentesats og lånets varighet. Det burde ikke være nødvendig å ta et låneopptak for hele summen.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å bygge sykkelgarasjer og gir styret fullmakt til å benytte budsjettramme på opptil 1,7 MNOK. OBOS Miljøkonto skal også benyttes, og styret søker Oslo kommunes tilskudd.



Budsjett sykkelgarasje

Utgifter

Sykkelgarasje
Inkl. sykkelstativ, montering 2,000,000 kr

Inntekter

Generalforsamling 1,700,000 kr
OBOS Miljøbankkonto 200,000 kr
Oslo kommune tilskudd 100,000 kr
2,000,000 kr



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A: Som styreleder for 1 år foreslås:

Roar Julian Kvasheim

B: Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Outi Torvinen

Pétur Níelsson

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Lars Restad-Hvalby

Gunn Felldal

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Tanja Ihlhaug

Karl Tore Espe

Mari Hovland

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Roar Julian Kvasheim

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Lars Restad-Hvalby

E: Som valgkomite for 1 år foreslås:

Merete Aadnøy Eriksen

Andreas Pettersen

3-4 personer velges på generalforsamling

I valgkomiteen for Etterstad Sør Borettslag

Pål Bakkevig

Katja Ma Bratseth

Merete Aadnøy Eriksen

Ingvill Daatland Hekne

Andreas Pettersen



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 48 **Selskapsnavn:** Borettslaget Etterstad Sør

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
E-post: oef@obos.no

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