



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 29.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 376 750	12 161 340
Sum inntekter		14 376 750	12 161 340
Kostnader			
Lønnskostnad		1 152 837	1 210 862
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 700	23 700
Annen driftskostnad		9 697 669	12 818 538
Sum kostnader		10 874 206	14 053 100
Driftsresultat		3 502 544	-1 891 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 293	11 957
Sum finansinntekter		9 293	11 957
Annen finanskostnad		257 575	318 836
Sum finanskostnader		257 575	318 836
Netto finans		-248 282	-306 879
Ordinært resultat før skattekostnad		3 254 262	-2 198 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 254 262	-2 198 639
Årsresultat		3 254 262	-2 198 639
Totalresultat		3 254 262	-2 198 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 254 262	-2 198 639
Sum overføringer og disponeringer		3 254 262	-2 198 639



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		361 946	348 146
Sum varige driftsmidler		21 087 650	21 073 850
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Sum finansielle anleggsmidler		12 040	12 040
Sum anleggsmidler		21 099 690	21 085 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		42 310	6 070
Andre fordringer		570 331	84 286
Sum fordringer		612 642	90 356
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 821 527	5 970 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 821 527	5 970 956
Sum omløpsmidler		5 434 169	6 061 312
SUM EIENDELER		26 533 859	27 147 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		9 462 046	6 207 784
Sum opptjent egenkapital		9 462 046	6 207 784
Sum egenkapital		9 492 146	6 237 884
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 621 542	18 605 332
Øvrig langsiktig gjeld		959 100	959 100
Sum annen langsiktig gjeld		16 580 642	19 564 432
Sum langsiktig gjeld		16 580 642	19 564 432
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126 259	126 524
Leverandørgjeld		229 508	1 065 301
Skyldige offentlige avgifter		43 127	80 527
Annen kortsiktig gjeld		62 178	72 534
Sum kortsiktig gjeld		461 071	1 344 886
Sum gjeld		17 041 713	20 909 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 533 859	27 147 202



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 325429

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 376 750	12 161 340
Sum inntekter		14 376 750	12 161 340
Kostnader			
Lønnskostnad		1 152 837	1 210 862
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 700	23 700
Annen driftskostnad		9 697 669	12 818 538
Sum kostnader		10 874 206	14 053 100
Driftsresultat		3 502 544	-1 891 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 293	11 957
Sum finansinntekter		9 293	11 957
Annen finanskostnad		257 575	318 836
Sum finanskostnader		257 575	318 836
Netto finans		-248 282	-306 879
Ordinært resultat før skattekostnad		3 254 262	-2 198 639
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 254 262	-2 198 639
Årsresultat		3 254 262	-2 198 639
Totalresultat		3 254 262	-2 198 639
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 254 262	-2 198 639
Sum overføringer og disponeringer		3 254 262	-2 198 639



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		361 946	348 146
Sum varige driftsmidler		21 087 650	21 073 850
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		12 040	12 040
Sum finansielle anleggsmidler		12 040	12 040
Sum anleggsmidler		21 099 690	21 085 890
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		42 310	6 070
Andre fordringer		570 331	84 286
Sum fordringer		612 642	90 356
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 821 527	5 970 956
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 821 527	5 970 956
Sum omløpsmidler		5 434 169	6 061 312
SUM EIENDELER		26 533 859	27 147 202

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	9 462 046	6 207 784
Sum opptjent egenkapital	9 462 046	6 207 784
Sum egenkapital	9 492 146	6 237 884
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 621 542	18 605 332
Øvrig langsiktig gjeld	959 100	959 100
Sum annen langsiktig gjeld	16 580 642	19 564 432
Sum langsiktig gjeld	16 580 642	19 564 432
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126 259	126 524
Leverandørgjeld	229 508	1 065 301
Skyldige offentlige avgifter	43 127	80 527
Annen kortsiktig gjeld	62 178	72 534
Sum kortsiktig gjeld	461 071	1 344 886
Sum gjeld	17 041 713	20 909 318
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 533 859	27 147 202



Organisasjonsnr: 950 151 315
BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Etterstad Sør Borettslag

11. mai 2022

Selskapsnummer: 48





Velkommen til årsmøte i Etterstad Sør 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:

11. 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.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder 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.

Annen informasjon

Etter at årsrapporten ble ferdigstilt har styreleder og tre av styrets medlemmer, samt to varamedlemmer trukket seg. Ref. mail som ble sent ut til andelseierne 12.april 2022.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Misstillitsforslag
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Endring av tekst i Husordensreglene §5 Fellesområder
7. Forslag om endring tekst i husordensregler, § 6 Kjøring og parkering
8. Endring av vedtak om salg av fellesareal fattet på GF 2020
9. Oppvarming - solceller
10. Utredning bergvarme
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i Etterstad Sør 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 450 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 450 000

Sak 4

Misstillitsforslag

Forslag fremmet av:

Andreas Røen Pettersen og Karl Tore Espe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I tillegg til de fire faste styremedlemmene som har trukket seg, har også to av varamedlemmene trukket seg.

Vi som andelseiere har ikke mulighet til å vite hvem som har gjort hva, hvem som har sagt hva eller hvem som har utført jobben sin bra eller dårlig. Men det vi som andelseiere er enige om, er at de som satt i styret, har utført sitt styrearbeid på vegne av borettslaget på en ryddig og god måte. Derfor ønsker vi at de fortsetter. I og med at det er et stort flertall som har trukket seg, og at de har uttrykt at de ikke lenger kan eller vil samarbeide med gjensittende styremedlem, ser vi ingen annen utvei enn å fremme mistillitsforslag mot gjensittende styremedlem. Vi ønsker ikke å se på at flertallet som har bidratt til god drift av borettslaget, forsvinner på denne måten.

Det fremmes med ovennevnte begrunnelse mistillitsforslag til gjensittende styremedlem Kenneth Hagren.

Forslag til vedtak

Kenneth Hagren må fratre

Sak 5

Vedtektsendring - 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 vedtektsendring 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 6

Endring av tekst i Husordensreglenes §5 Fellesområder

Forslag fremmet av:

Jan H. Hansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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.

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 beplanting, 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 beplanting 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

Sak 7

Forslag om endring tekst i husordensregler, § 6 Kjøring og parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opprinnelig tekst:

§ 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.

Styret registrerer fastboende biler, og biler som trenger parkering utover gjesteparkeringens lengste parkeringstid. Ved bytte av bil er det andelseiers ansvar å melde fra til styret. Borettslaget har begrensninger på antall biler pr. andelseier. Informasjon om antall biler pr. andelseilighet vil alltid finnes oppdatert på hjemmesiden vår.

Beboere registrerer sine gjesters biler, inntil 3 dager. Ved ytterligere behov kontaktes styret via kontaktskjema i god tid før situasjonen oppstår.

Parkering uten elektronisk registrering i borettslagets system vil bli bøtelagt etter fastsatte satser.

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

Det er ikke tillatt å registrere parkering til personer som ikke er beboere eller reelle gjester.

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.

Ny tekst:

§ 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 faste 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.

Forslag til vedtak

Foreslått endring i husordensreglene § 6 tas inn i sin helhet.

Sak 8

Endring av vedtak om salg av fellesareal fattet på GF 2020

Forslag fremmet av:

Mari Hovland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Den tekniske løsningen ved digital GF 2021, gjorde at mine to forslag måtte slås sammen til ett. Dette kan ha gjort det vanskeligere for beboere å avgi stemme da man kan ha vært enig/uenig i første del, men det motsatte i andre del. Derav sendes det ene forslaget inn på nytt:

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

Kjeller og loft er vidt forskjellig både i konstruksjon og byggmateriale. For å kunne hevde at det vil være tilsvarende vanskelig å tilfredsstillte tekniske krav ved en evt. utbygging av loft, bør det ligge til grunn en utredning av nettopp det: loft.

Styrets innstilling



Styret anmoder generalforsamlingen til å stemme imot forslaget. Dette ble faglig vurdert som beskrevet i 2021 og en oppheving av vedtaket fra i fjor vil uansett ikke muliggjøre salg av loftsareal.

Til informasjon har sak om salg av loftsareal tidligere blitt fremmet i 2017, 2018, 2019 og 2020 og blitt nedstemt.

Forslag til vedtak

Loftsareal ønskes fjernet fra vedtaket da vedtaket er basert på utredning av en annen del av bygget.

Sak 9

Oppvarming - solceller

Forslag fremmet av:

Merete Aadnøy Eriksen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I lys av høye strømgninger både for beboere og borettslaget, har jeg lyst til å foreslå om Styret kan vurdere å satse. På "sol celle oppvarming". Dette er noe man kan få støtte til i inneværende år.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til alternativ oppvarming og har innhentet informasjon for å avklare om og på hvilken måte dette kunne vært mulig hos oss. Dessverre ser det ut til at deler av dette ikke er mulig samt at de totale kostnadene borettslaget da må investere er betydelige.

Slik vårt borettslag er utformet vil ekstern energikilde som eksempelvis solcelle eller bergvarme ikke være mulig, og heller ikke økonomisk forsvarlig. Dette begrunnes med at det i vårt borettslag i dag ikke er et fundamentet som muliggjør slik oppvarming uten å investere betydelige beløp.

Borettslag som kan nyttiggjøre seg slike anlegg har store fellesanlegg for varme og varmtvann til leilighetene og et eget målnummer for det. (en måler = et elektrisk anlegg).

Fellesanlegget vårt består stort sett kun av lys, og energien vi bruker på fellesanlegget er så liten at et eks. vis solcelleanlegg vil bli en veldig stor investering i forhold til behovet slik at et slikt anlegg tilnærmelsesvis aldri vil betale seg.



Skal beboere ha nytte av et solcelleanlegg må det være et anlegg pr. leilighet (målnummer) hvor andelseier står ansvarlig for hvert sitt anlegg. Dette vil på grunn av vårt utgangspunkt ikke være praktisk løsbart hos oss.

Om det skulle komme andre alternative måter for oppvarming som er tilpasset oss, vil styret være positive til dette og vurdere det.

Styret anmoder om at det stemmes imot forslaget basert på ovennevnte begrunnelse.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for solcelle-oppvarming

Sak 10

Utredning bergvarme

Forslag fremmet av:

Daniel Peter Ferretti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nå er det på tide å tenke bærekraftig og fremtidsrettet for dette borettslaget.

Jeg selv mener det er på tide at borettslaget foretar en utredning for et tilbud av bergvarme og hvilke muligheter dette vil gi for oss beboere i Etterstad Sør brl.

Bergvarme er kort fortalt at det bores et hull et godt stykke ned i grunnen på eiendommene. Når man kommer dypt nok ned vil man kunne finne varme i berget og med dagens teknologi vil man da kunne utnytte denne varmen til vår fordel.

Mange borettslag i Norge benytter seg av denne varmen til blant annet å varme opp varmtvannet i springen og varme boligen ved hjelp av radiatorer. Det kan også brukes til nedkjøling.

Selv har ikke jeg bodd i Etterstad Sør borettslag lenge, og vet ikke om dette er tatt opp på tidligere generalforsamlinger.

Fordelene er mange:

- plassbesparende ved at man slipper varmtvannsberedere
- man får nesten ubegrenset varmtvann i springen



- strømregningen per leilighet blir mye lavere per år (spesielt i vintermnd)
- hver leilighet er ikke avhengig av peis for å varme opp boligen
- borettslaget blir enda mer attraktivt og verdien på boligene vil stige
- bærekraftighet og stor miljøgevinst.

Det er veldig få ulemper med bergvarme utenom når de skal ta boreprøver som er et tidsbegrenset inngrep i borettslagets landskap. Samtidig må muligheten for å se om det er plass i kjellerne til et lite varmeanlegg i hver blokk.

Prisen på fellesutgiftene vil selvfølgelig økes, men dette vil jevnes ut grunnet lave strømutgifter.

Folkens her er det mange fordeler og mye penger å spare per husstand.

Vi kan søke om tilskudd fra Enova da de foreløpig støtter slike miljøprosjekter i borettslag.

OBOS har nok god erfaring med dette og egne avtaler/retningslinjer osv.

En dag må nok lignende miljøtiltak gjøres uansett, så hvorfor ikke starte utredningen for å få et tilbud nå som ENOVA fortsatt støtter slike prosjekter?! Om Enova støtter bergvarme tiltak etter 2022 er uvisst.

Så spørsmålet i denne saken er:

- skal borettslaget utredes for bergvarme og kan vi eventuelt innhente tilbud fra bedrifter?
- Om det blir flertall for denne saken, kan en eventuell ekstraordinær prosess fremskyndes slik at borettslaget kan spare ved å søke om Enovatilskudd?

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positive til alternativ oppvarming og har innhentet informasjon for å avklare om og på hvilken måte dette kunne vært mulig hos oss. Dessverre ser det ut til at deler av dette ikke er mulig samt at de totale kostnadene borettslaget da må investere er betydelige.

Slik vårt borettslag er utformet vil ekstern energikilde som eksempelvis solcelle eller bergvarme ikke være mulig, og heller ikke økonomisk forsvarlig. Dette begrunnes med at det i vårt borettslag i dag ikke er et fundamentet som muliggjør slik oppvarming uten å investere betydelige beløp.



Borettslag som kan nyttiggjøre seg slike anlegg har store fellesanlegg for varme og varmtvann til leilighetene og et eget målnummer for det. (en måler = et elektrisk anlegg).

Fellesanlegget vårt består stort sett kun av lys, og energien vi bruker på fellesanlegget er så liten at et eks. vis solcelleanlegg vil bli en veldig stor investering i forhold til behovet slik at et slikt anlegg tilnærmelsesvis aldri vil betale seg.

Skal beboere ha nytte av et solcelleanlegg må det være et anlegg pr. leilighet (målnummer) hvor andelseier står ansvarlig for hvert sitt anlegg. Dette vil på grunn av vårt utgangspunkt ikke være praktisk løsbart hos oss.

Om det skulle komme andre alternative måter for oppvarming som er tilpasset oss, vil styret være positive til dette og vurdere det.

Styret anmoder om at det stemmes imot forslaget basert på ovennevnte begrunnelse.

Forslag til vedtak

Borettslaget utredes for bergvarme og det innhentes tilbud fra bedrifter. Ekstraordinær prosess fremskyndes om mulig slik at borettslaget kan spare ved å søke om Enovatilskudd.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder og tre styremedlemmer. De fleste er innstilt for 2 år, men et medlem er innstilt for 1 år. Det skal også velges 3 varamedlemmer for 1 år.

Det har kommet to innstillinger fra valgkomiteen. Et "gjenvalgforslag" og et "nyvalgforslag". Innstillingene med begrunnelser ligger vedlagt. Det ligger også vedlagt et tilbud på ekstern styreledelse, jf. forslag om ekstern styreleder i "nyvalgforslaget".

Det må velges et 4. styremedlem dersom sak om mistillit får flertall.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Evy-Aina Røe
- Lasse Jensen-Aaris

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år



Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunn Felldal
- Inger Marie Selboe
- Lars Restad-Hvalby
- Marte Fjeldvær
- Roar Julian Kvasheim
- Siri Olerud

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Røen Pettersen
- Jorun Karlsen
- Karl Tore Espe
- Romy Ortiz
- Tanja Susann Ihlhaug

Vedlegg

1. Innstilling nyvalgfsorlaget ..pdf
2. Begrunnelse for nyvalgfsorlaget.pdf
3. Agjo Forvaltning - Tilbud på styreledelse - Borettslaget Etterstad Sør - 06.04.2022.pdf
4. Innstilling gjennvalgfsorlaget.pdf
5. Begrunnelse - gjennvalgfsorlaget.pdf



Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Se valgkomiteens to innstillinger.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Evy-Aina Røe
- Lasse Jensen-Aaris

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Lars Restad-Hvalby
- Siri Olerud

Sak 13

Valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Se valgkomiteens innstilling. Det er er innstilt tre personer ved navn. Åpner for at generalforsamlingen skal stemme inn et 4. medlem ved benkeforslag på selve møte.

Styret har egen innstilling til valgkomite:

Pål Bakkevig (59), Merete Aadnøy Eriksen,(87) Ingvill Hekne (87) og Joakim Lyngen (77)

Styret innstiller tradisjonelt ny valgkomite. I år har styret vektlagt at det skal være representanter fra ulike veier. Valgkomiteen har sist år hatt representanter kun fra 80-raden. Styret har også vært opptatt av alderssammensetning, og kjønnsbalanse.

Roller og kandidater



Valg av 3 valgkomiteemedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Ingvill M. Daatland Hekne
- Joakim Lyngen
- Katja Ma Bratseth
- Merete Aadnøy Eriksen
- Pål Bakkevik



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Evy-Aina Røe	Etterstadsletta 81 A
Nestleder	Siri Olerud	Etterstadsletta 87 B
Styremedlem	Kenneth Hagren	Etterstadsletta 69 A
Styremedlem	Roar Julian Kvasheim	Etterstadsletta 61 C
Styremedlem	Inger Marie Selboe	Etterstadsletta 81 B
Varamedlem	Hans Petter Halvorsrud	Etterstadsletta 85 B
Varamedlem	Tanja Susann Ihlhaug	Etterstadsletta 69 A
Varamedlem	Therese Bergwitz- Larsen	Etterstadsletta 61 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Evy-Aina Røe Etterstadsletta 81 A

Varadelegert

Siri Olerud Etterstadsletta 87 B

Valgkomiteen

Katja Ma Bratseth Etterstadsletta 89 B

Merete Aadnøy Eriksen Etterstadsletta 87 B

Ingvill M Daatland Hekne Etterstadsletta 87 B

*Øystein Sander har trukket seg

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Etterstad Sør Borettslag

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter.

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

Etterstadsletta 51-89

Gårds- og bruksnummer:

237 18

Første innflytting skjedde i 1951. Tomten, kjøpt i 1986 er på 48 687 m².

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

Etterstad Sør Borettslag har en ansatt. Det er ikke rapportert personskade i 2021.

**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 14 376 750. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger fra andelseiere som følge av vindusutbygging.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 10 874 206. Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vindusutskifting som ikke var budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 3 254 262 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 4 973 098 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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 budsjettert med kr 13 200 000, hvorav kr 10 000 000 til større vedlikehold som omfatter blant annet isolering av franske balkonger, nye brannrør på loft og i kjeller, nye porttelefoner, nye låsesystem. Kr 3 200 000 til ordinært/løpende 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 vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert i 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 32 561. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Sør Borettslag.

Lån

Lånenr. 98207679674 har flytende nominell rente på 2,15% per 17.02.22 og månedlige terminer. Lånet løper fram til 30.05.24. i henhold til nåværende nedbetalingsplan. Lånenr. 98207890294 har flytende nominell rente på 2,15% per 17.02.22 og månedlige terminer. Lånet løper fram til 30.06.50. i henhold til nåværende nedbetalingsplan. Borettslaget har også ett lån i Husbanken med kvartalsvis terminer og flytende nominell rente på 0,72%. 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

Forretningsførerhonoraret økte med 2,5% fra 01.01.2022. 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, leie av garasje/ parkeringsplass og utleiearealer med 2 % fra 01.01.2022. Leie av hybridplasser økte med kr 40 pr. mnd. fra samme dato. Resten av lånerammen på låne nummer 98207890294, kr 10 millioner, er planlagt å tas ut i løpet av 2022 for å finansiere vedtatte vedlikeholdsprosjekter, se punkt om drift og vedlikehold over, samt vedtak på GF 2019. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Etterstad Sørs 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.

Vedlegg 1

20 av 58
PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Årsrapport med regnskap 2021.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Etterstad Sør

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 15. Mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 716 425	2 302 793	4 716 425	4 973 097
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 254 262	-2 198 639	3 040 600	-7 029 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	23 700	23 700	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-37 500	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	7 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 983 790	-2 911 429	-2 980 000	-3 022 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		256 672	2 413 632	60 600	-10 051 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 973 098	4 716 426	4 777 025	-5 077 903

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	5 434 169	6 061 312
Kortsiktig gjeld	-461 071	-1 344 886
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 973 098	4 716 426



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 417 773	12 041 124	12 421 000	12 880 000
Andre inntekter	3	1 958 977	120 216	62 000	62 000
SUM DRIFTSINNEKTER		14 376 750	12 161 340	12 483 000	12 942 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-712 837	-820 862	-789 000	-775 500
Styrehonorar	5	-440 000	-390 000	-390 000	-450 000
Avskrivninger	15	-23 700	-23 700	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 250	-12 275	-11 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-266 180	-259 690	-270 000	-277 000
Konsulenthonorar	7	-93 441	-188 360	-100 000	-100 000
Kontingenter		-60 000	-84 200	-60 200	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-4 708 065	-7 894 574	-2 856 000	-13 200 000
Forsikringer		-446 353	-547 333	-571 000	-468 000
Kommunale avgifter	9	-2 259 104	-2 209 051	-2 228 100	-2 310 000
Energi/fyring	10	-339 209	-177 748	-280 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-669 757	-684 832	-711 000	-720 000
Andre driftskostnader	11	-843 311	-760 475	-909 100	-887 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 874 206	-14 053 100	-9 175 400	-19 541 000
DRIFTSRESULTAT		3 502 544	-1 891 760	3 307 600	-6 599 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 293	11 957	0	0
Finanskostnader	13	-257 575	-318 836	-267 000	-430 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-248 282	-306 879	-267 000	-430 000
ÅRSRESULTAT		3 254 262	-2 198 639	3 040 600	-7 029 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 254 262	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-2 198 639		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	15 818 015	15 818 015
Tomt		4 907 690	4 907 690
Andre varige driftsmidler	15	361 946	348 146
Aksjer og andeler	16	12 040	12 040
SUM ANLEGGSMIDLER		21 099 691	21 085 891
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		42 310	6 070
Forskuddsbetalte kostnader		8 599	0
Andre kortsiktige fordringer	17	561 732	84 286
Driftskonto OBOS-banken		850 957	1 421 011
Skattetrekkskonto OBOS-banken		20 157	41 847
Sparekonto OBOS-banken		3 950 412	4 508 098
SUM OMLØPSMIDLER		5 434 169	6 061 312
SUM EIENDELER		26 533 859	27 147 202
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 300 * 100		30 100	30 100
Opptjent egenkapital		9 462 046	6 207 784
SUM EGENKAPITAL		9 492 146	6 237 884
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 621 542	18 605 332
Borettsinnskudd	19	956 100	956 100
Annen langsiktig gjeld	20	3 000	3 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 580 642	19 564 432
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		229 508	1 065 301
Skyldige offentlige avgifter	21	43 127	80 527
Påløpte renter		3 886	5 280



9

Etterstad Sør Borettslag

Påløpte avdrag		122 373	121 244
Annen kortsiktig gjeld	22	62 178	72 534
SUM KORTSIKTIG GJELD		461 071	1 344 886
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 533 859	27 147 202
Pantstillelse	23	52 289 700	52 289 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2022

Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Evy-aina Røe /s/

Kenneth Hagren /s/

Roar Julian Kvasheim
/s/

Inger Marie Selboe
/s/

Siri Olerud /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader - kategori 001	11 439 900
Forretningslokale - kategori 007	462 927
Utskifting vinduer - kategori 181	312 204
Parkering - kategori 002	161 056
Garasje - kategori 003	54 984
Nedbetaling 10 år - kategori 009	24 608
Nedbetaling 5 år - kategori 008	19 428
Eiendomsskatt - kategori 039	3 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 478 527

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale - kategori 007	-41 430
Parkering - kategori 002	-15 904
Eiendomsskatt - kategori 039	-3 420
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 417 773

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

Automatpenger - vaskeriet	23 216
Innbetaling fra Bilkollektiv	5 600
Fakturert Etterstad Vest Borettslaget for andel ved kjøpet av diesel	7 586
Leieplass ICE	42 275
Lading av kjøretøy mm	21 914
Leie lokale 30018	5 688
Bytte av låskasse inngangsdør. Fakturert for 50% av kostnaden	2 804
Vindusutbytting 2021. Fakturert beboere	1 849 893
SUM ANDRE INNTEKTER	1 958 977

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-458 503
Ordinær lønn, vikarer	-6 480
Overtid	-53 168
Påløpte feriepenger	-65 110
Arbeidsgiveravgift	-131 279
Pensjonskostnader innskudd	-11 875
AFP-pensjon	-9 596
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-414
Yrkesskadeforsikring	-2 439
Refusjon sykepenger	27 275
Arbeidsklær	-1 248
SUM PERSONALKOSTNADER	-712 837

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 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 440 000.

I tillegg har styret fått dekket sommeravsl.for kr 2 456, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
OPAK AS	15 870
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 914
Takst & Vindu spesialisten AS: Konsulent tjenester/takstopdrag	-14 875



Norsk Energi: Bistand i forbindelse med røykinnsig	-67 710
Fornebu Forvaltning AS: Møteledelse Generalforsamling / Bistand	-9 062
SUM KONSULENTHONORAR	-93 441

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takst & Vindu spesialisten AS- Utsifting av vinduer	-3 808 793
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 808 793
Drift/vedlikehold bygninger	-353 687
Drift/vedlikehold VVS	-15 310
Drift/vedlikehold elektro	-198 121
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-192 592
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-39 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 794
Drift/vedlikehold brannsikring	-73 730
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 288
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-3 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 500
Egenandel forsikring	6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 708 065

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 420
Vann- og avløpsavgift	-1 202 635
Feieavgift	-64 125
Renovasjonsavgift	-988 924
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 259 104

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-332 114
Andre fyringskostnader	-7 095
SUM ENERGI / FYRING	-339 209

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-142 282
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 720
Driftsmateriell	-22 119
Lyspærer og sikringer	-2 373
Vakthold	-15 000



Renhold ved firmaer	-430 203
Andre fremmede tjenester	-2 558
Kontor- og datarekvisita	-5 753
Kopieringsmaterieill	-1 264
Trykksaker	-2 803
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 456
Andre kontorkostnader	-28 788
Telefon, annet	-5 158
Porto	-5 451
Drivstoff biler, maskiner osv.	-31 631
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-126 164
Kontingenter	-655
Gaver	-1 214
Bank- og kortgebyr	-3 031
Velferdskostnader	-12 188
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-843 311

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 293
SUM FINANSINNTEKTER	9 293

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken - HUS301	-41 497
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt - OBBK01	-83 817
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt - OBBK02	-24 594
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken - OBOS01	-107 667
SUM FINANSKOSTNADER	-257 575

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	-156 025	
Avskrevet i år	-23 700	57 275
Plog til traktor		
Tilgang 2003	47 509	
Avskrevet tidligere	-47 508	1
Sandstrøer II		
Tilgang 2003	34 613	
Avskrevet tidligere	-34 612	1
Sandsilo		
Tilgang 1994	48 800	
Avskrevet tidligere	-48 799	1
Kostpris	118 750	
Tilgang 2004	32 699	
Avskrevet tidligere	-151 447	2
Snøskuffe		
Tilgang 2021	37 500	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	0	37 500
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	130 128	
Avskrevet tidligere	-130 127	1
Wille 455 med utstyr		
Kostpris	788 763	
Avskrevet tidligere	-788 762	1
Barnevogngarasje		
Tilgang 2019	24 584	24 584
Garasjeanlegg		
Kostpris	1 500	1 500
Søppelhus		
Tilgang 1999	305 000	



Tilgang 2002	42 098	
Avskrevet tidligere	-106 020	
		241 078
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		361 946
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-23 700

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.

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tryg Forsikring	561 732
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	561 732

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken - HUS301

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,72 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 1999	-24 320 000	
Nedbetalt tidligere	18 538 202	
Nedbetalt i år	1 459 417	
		-4 322 381

OBOS-Boligkreditt AS - OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2018	-9 729 642	
Nedbetalt tidligere	4 406 108	
Nedbetalt i år	1 524 373	
		-3 799 161

OBOS Boligkreditt AS - OBBK02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2020	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-7 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-15 621 542



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
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2024	
1010, 1013, 1016, 1019, 1022, 1025		50
1044, 1047, 1068, 1071, 1090, 1093		50
2010, 2013, 2016, 2019, 2022, 2025		50
2044, 2047, 2068, 2071, 2090, 2093		50
3010, 3013, 3016, 3019, 3022, 3025		50
3044, 3047, 3068, 3071, 3090, 3093		50
5, 20, 26, 35, 48, 1001		100
1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007		100
1008, 1009, 1011, 1012, 1014, 1015		100
1017, 1018, 1020, 1021, 1023, 1024		100
1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031		100
1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037		100
1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043		100
1045, 1046, 1048, 1049, 1050, 1051		100
1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057		100
1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063		100
1064, 1065, 1066, 1067, 1069, 1070		100
1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077		100
1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083		100
1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089		100
1091, 1092, 1094, 2001, 2002, 2003		100
2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009		100
2011, 2012, 2014, 2015, 2017, 2018		100



2020, 2021, 2023, 2024, 2026, 2027	100
2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033	100
2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039	100
	100
2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053	100
2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059	100
2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065	100
2066, 2067, 2069, 2070, 2072, 2073	100
2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079	100
2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085	100
2086, 2087, 2088, 2089, 2091, 2092	100
2094, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005	100
3006, 3007, 3008, 3009, 3011, 3012	100
3014, 3015, 3017, 3018, 3020, 3021	100
3023, 3024, 3026, 3027, 3028, 3029	100
3030, 3031, 3032, 3033, 3034, 3035	100
3036, 3037, 3038, 3039, 3040, 3041	100
3042, 3043, 3045, 3046, 3048, 3049	100
3050, 3051, 3052, 3053, 3054, 3055	100
3056, 3057, 3058, 3059, 3060, 3061	100
3062, 3063, 3064, 3065, 3066, 3067	100
3069, 3070, 3072, 3073, 3074, 3075	100
3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081	100
3082, 3083, 3084, 3085, 3086, 3087	100
3088, 3089, 3091, 3092, 3094, 4027	100
4028, 4029, 4030, 4049, 4050, 4051	100
4052, 4053, 4054, 4073, 4074, 4075	100
4076	100

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

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

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

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

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-17 373
Påleggstrekk	-2 784
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 970
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-43 127

**NOTE: 22****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-62 178
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-62 178

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

	956 100
Pantelån	15 621 542
Påløpte avdrag	122 373
TOTALT	16 700 015

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

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



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Vi har hatt 11 ordinære styremøter og 5 ekstraordinære styremøter i perioden mai 2021 – april 2022. Styret har behandlet 106 saker. Saker som har vært til styrebehandling flere ganger er ikke inkludert i dette.

Gjennom vår hjemmeside/lettstyrt har styret fra 1. mars 2021 til 1. mars 2022 mottatt 1005 henvendelser fra beboere. Tallene viser kun førstegangshenvendelser, så om det har vært en videre korrespondanse telles ikke de inn i antallet. I tillegg til beboerhenvendelser via kontaktskjema har styret mye maildialog med leverandører og OBOS.

Aktiviteter i perioden:

Uteområder:

- Anleggsgartner Tom Røed har stått for vedlikehold av uteområder: beskjæring av frukttrær, planting av nye trær og busker, gjødsling og klipp av busker i bed og ellers. Arbeidet har blitt utført jevnlig og styret er veldig fornøyd med det arbeidet gartneren vår gjør.
- Vaktmester har stått for klipping av plen og har bistått med beskjæring av busker blant annet rundt blokkene.
- «Blomsterenggruppa» har jobba med stell og klipping av blomsterenga. Det var masse blomster der og et yrende liv av insekter. Gruppa har også stått for planting og stell av bærbusker. Det er planta bærbusker mellom 83- og 85-blokka, og ved 81. Det er for få deltagere i denne gruppa og den settes derfor på pause inntil det blir flere som er interessert i å bidra.
- Vaktmester har feid og malt opp parkeringsplasser og markert områder det ikke skal parkeres
- Hver enkelt oppgang fikk utdelt en sekk med jord slik at det kunne plantes i potter utenfor oppgangen. Beboerne fikk inntil kr 400,- pr oppgang til å dekke innkjøp av planter.

Vedlikehold:

- Utfordringer med røykinnsig pga. topografiske forhold i to oppganger er løst med vifte over tak
- Lekkasje på avløpsrør i kjeller i 81-blokka har blitt reparert.
- Skorstein inne på loft i 75 har fått ny puss på utsiden, den var nedsotet etter vannlekkasje rundt skorsteinen
- Ved kraftig regnskyll hadde vi vannlekkasje ved i overkant av 30 skorsteiner i ulike oppganger på loft. Det ble avdekket at det ikke var godt nok festet i overgang mellom skorstein og tak. Dette ble kontrollert og utbedret ved samtlige skorsteiner.
- Samtlige tak er gjennomgått og ødelagte/manglende taksteiner ble erstattet
- Takvinduene på loft har vist seg å ikke være tette og styret har i igangsatt et arbeid for å utbedre/bytte disse.



HMS

- Styret jobber kontinuerlig med helse miljø og sikkerhet (HMS) i borettslaget. Det utføres jevnlig vernerunder hvor brannsikkerhet er høyt prioritert med kontroll av rømningsveier og det elektriske anlegget. Disse rundene brukes også til å avdekke generelle vedlikeholdsoppgaver og andre ting som det burde tas tak i, ute og inne. Det er likevel ønskelig og viktig at vi alle melder ifra om vi skulle oppdage noe som styret burde vite noe om i denne sammenheng.
- Styret må presisere at det dessverre er noen få beboere som ikke forholder seg til at rømningsveier skal være frie for alt som kan være til hinder. Dette er ikke bare en husordensregel, men også et krav fra myndigheter. Det betyr at hensettelse av sko, søppelposer og annet ikke er lov i trappegangen. Borettslagets rømningsveier innbefatter ved siden av trappegangen også loft og kjellergang.
- Skjemaet vi alle mottar årlig i forbindelse med kontroll av egen leilighet blir jevnlig oppdatert og vi oppfordrer sterkt til at alle beboere setter seg godt inn i dette skrevet og følger henvisningene. Dette for oss alle sin sikkerhet.
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll og små utbedringer er rettet av vaktmester
- Titt innom mappen "praktisk info" i Lettstyrt iblant for informasjon om husordensregler, HMS og annen informasjon.

Økonomi/forsikring/utleierom:

- Styret vedtok å øke husleien med 2% fra 01.01.2022
- Generell og fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon, lån og kontroll av fakturaer
- Fakturering av vaktmestersamarbeid
- Oppfølging av diverse rabattavtaler og administrasjon av brukerkontoer hos eksterne leverandører
- Oppfølging av skade-/forsikringssaker. Vi har behandlet tre forsikringssaker som har medført erstatningsutbetaling.
- Fornylse av bygningsforsikring, med tilleggsdekninger
- Noe oppdatering fra Etterstad Kabel-TV, samt besvart en del spørsmål vedrørende refusjon av bredbåndskostnader
- Alle utleierom i kjeller er nå utleid

Annet:

- Det ble ikke avholdt felles vårdugnad i mai pga. korona-pandemien, men beboerne ble oppfordra til å rydde litt rundt blokkene.
- Containeraksjon gjennomført i september og masse skrot ble hentet av komprimatorbil.
- Vi markerte 17. mai og hadde julegrantenning med musikk fra Vålerenga musikkorps.
- Nok en gang ble GF avholdt digitalt, med et formøte på Teams der vi ba om innspill til innkallingen. Det fungerte bedre enn året før, men vi er glade for at vi kan ha fysisk generalforsamling i 2022.
- Det er blitt gitt ut 8 rundskriv/infobrev og både nettsiden og Facebook-siden til borettslaget er blitt oppdatert jevnlig. Det er mye arbeid og lite bærekraftig å skrive ut 300 skriv månedlig, så fremover vil disse rundskrivene gli mer over i at informasjon legges ut digitalt på nettsiden vår og fysiske rundskriv lages og deles ut noe sjeldnere når det er større viktigere infosaker.

- Alle sidene på praktisk info har blitt gjennomgått og skrevet om der det var behov for det.
- Barnevogngarasjer som har blitt ledige har blitt flyttet til nye blokker der det har stått beboere på venteliste. Vi gjør oppmerksom på at dersom du har en barnevogngarasje SKAL den benyttes året rundt. Husk også å si opp barnevogngarasjen når du flytter – den følger ikke blokken/leiligheten.
- Vi byttet leverandør av parkeringskontroll i borettslaget fra P-service til VestPark. Over en lengre periode hadde vi store problemer med gjesteparkeringsløsningen til P-Service, som rett og slett ikke fungerte for mange brukere. Det skapte også ekstremt mye merarbeid for styret å måtte manuelt registrere inn biler for alle beboere. VestPark har en mye mer velutviklet app-løsning og har overtatt all kundeservice og håndtering av manuelle registreringer av biler. Selv om det har vært noen utfordringer blant annet med manglende mulighet for å forhåndslegge inn parkering på tid ser alt ut til å nå være på plass og fungere fint. Det begynner dog å bli veldig mange biler i gatene våre igjen, noe styret følger tett og ser om det må gjøres noen justeringer på parkeringspraksis.
- Det har blitt jobbet videre med prosjekt sykkelgarasjer, herunder kartlegging av områder de kan plasseres, utforming av garasjene og størrelse for også ta høyde for plass til lastesykler. Saken overlates til nytt styre å bringe inn til generalforsamling.
- Nygård/Stang har sagt opp samarbeidsavtalen knyttet til vaktmestertjenester. De fratrer avtalen 1.6.2022. Styret jobber sammen med de resterende vaktmesteren (3 borettslag) om å finne gode løsninger for snøbrøyting og ferieavvikling.

Kort om styrets planer videre

- Nytt porttelefonanlegg utenfor oppganger og svarapparat inne i alle leilighetene (april/mai)
- Bytte av låsesystem til digitale nøkler (april/mai)
- Sette inn nye brannsikre dører som leder ut i fellesområder på loft/kjeller – totalt 171 dører. Disse får samme digitale nøkkelsystem (estimert juni-september)
- Få på plass slukkeutstyr i alle oppganger (loft og kjeller)
- Vanninntak: Gjenstår to blokker, som det må graves for å komme til ventiler (tas nå i vår)
- Maling av oppganger: Vi har et vedtak på å ta dette over vanlig drift. Vi vurderer løpende hvor mange som ev. kan tas i år basert på en prioriteringsliste.
- Inngangspartier: Flere inngangspartier er i skrikende behov av vedlikehold, og styret vil vurdere igangsetting av slikt arbeid.
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Arbeide videre med vedlikehold etter de prioriterte oppgavene i tilstandsrapporten
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

Styret

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

Retningslinjer for styrearbeid

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



Vaktmester

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

Renhold

Borettslaget har avtale med DNR om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har avtale med VestPark om parkeringskontroll.

Parkering er tillatt for borettslagets biler på oppmerkede plasser langs borettslagets adkomstveier, forutsatt at registreringsnummer er registrert elektronisk. Dette gjelder også beboeres biler på leide plasser. Gjesteparkering registrerer beboere selv elektronisk i appen til VestPark. Mangler du tilgang til appen, eller har andre spørsmål angående parkering, les mer informasjon under "Parkering" på "Praktisk info".

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

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos vaktmester, og betales av den enkelte. NB! Det byttes låsesystem i april/mai og nye rutiner for bestilling av nøkler kommer.

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

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

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

Forsikring

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

Ved alle typer skader er det viktig at forsikringsselskapet raskt blir informert. Send også styret melding via 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 (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Sør Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Større vedlikehold og rehabilitering

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	
2019	Norsk brannvern på befarings	Kontroll av slukkerutstyr og sjekk om alle har tilstrekkelig med røykvarslere
2019	Nytt elektronisk system på fellesvaskeriet	All booking, betaling og start av vasketid via nett
2019	Boning i alle trappeoppganger	
2019	Ventilrens i alle leiligheter	
2018	Nye ladeplasser elbiler	
2018	Vindusutskifting for enkelte andelseiere	Vindusutskifting for andelseiere som bestilte denne runden
2018	Rørspyling i alle leiligheter	
2018	Ventilrens i alle leiligheter	
2017	Nye takvinduer	
2016	Oppgradering av uteområder	2015- 2016: Opprusting av veier og parkeringsplasser, inngangspartier, uteplasser, grøntområder og nytt avfallsanlegg. Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme.
2015	Butikklokalene renovert	
2015	Lekeplass fornyet	
2015	Nytt brannvarslingssystem installert	
2014	Ny gressklipper	
2013	Diverse rehabilitering	-Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører. - Flere grantrær, hagtorn og døde trær fjernet. - Forprosjekt uteområder, vurdering av avløpsrør og drenering
2012 - 2013	Flere mindre partier asfaltert	
2011	Ny reguleringsplan for adkomstveier	
2011 - 2012	Piper på taket rehabilitert	
2010	Diverse rehabilitering	- Lagt duk/jord på skråninger på parkeringsplasser - Nytt lekeapparat på lekeplassen




2009 - 2010	Diverse rehabilitering	- Inspeksjonsrunde i regi av brannvesen - 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 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



Innstilling 1, 2022						
Posisjon	status	Navn	Tlf.	Adr.	E-post	
Leder	Ny	Lasse Jensen-Aaris	92 45 23 00	Profesjonell styreleder, se vedlegg	Lasse@agioforvaltning.no	
Nestleder	Ny	Lars Røstad-Hvalby	40 28 14 68	Etterstadsletta 89 B		
Styremedlem	Ett år igjen	Kenneth Hagren	91 86 12 92	Etterstadsletta 69 A		
Styremedlem	Ny	Marte Fjeldvær	97 54 84 49	Etterstadsletta 61 C		
Styremedlem	Ny	Gunn Føldal	93 02 56 78	Etterstadsletta 75 B		
Varamedlem	Ny	Romy Ortiz	91879326	Etterstadsletta 71 B		
Varamedlem	Ny	Jorun Karlisen	99 32 19 40	Etterstadsletta 79 A		
Varamedlem	Åpen plass					
Valgkom.	Gjenvalg	Katja Ma Bratseth	92 11 64 87	Etterstadsletta 89 B	katja@byantropologene.no	
Valgkom.	Gjenvalg	Merete Aadnøy Eriksen	90 65 97 43	Etterstadsletta 87 B	merete.aadnoy.eriksen@gmail.com	
Valgkom.	Gjenvalg	Ingvill M Daatland Hekne	47 32 37 57	Etterstadsletta 87 B	ingvilldaathekne@gmail.com	
Valgkom.	Åpen plass					
Delegert gen.forsamlingen i OBOS						
	Hoved	Leder				
	Vara	Nestleder				

Sted og dato:
Oslo, 22. april 2022

Navn og underskrifter fra valgkomiteen i Etterstad Sør:


Katja Bratseth

Agio Forvaltning AS
Inngangsveien 10, Postboks 22, 2022 ØVRE ØSTRAKKE
950151315

Vedlegg 2

42 av 58

Innstilling nyvalgforslaget ..pdf



Begrunnelse for innstilling 1, 22. april 2022

Deler av valgkomiteen i Etterstad Sør hadde, på bakgrunn av erfaringer og tilbakemeldinger fra beboere, ikke lengre tillit til deler av det styret som satt frem til 12. april i år. Vi ønsket derfor å velge inn nye styrekandidater i de posisjonene som var på valg; styreleder, nestleder og ett styremedlem.

Den manglende tilliten oppstod opprinnelig på bakgrunn av det daværende styret sin kommunikasjonsstil og manglende transparens i møte med beboere, samt uryddige økonomiske og formelle prosesser. Det har vært reaksjoner på at muntlig og skriftlig informasjon fra styret til beboere har opplevdes som nedlatende og udemokratisk. Videre har det vært reaksjoner på manglende involvering av beboere. Et konkret eksempel på dette er at styret betalte 230 000 kr. til et arkitektfirma for tegninger vedrørende ombygging av Etterstadsløtta 61 (vaktmesterbygget/ fellesvaskeriet) i borettslaget, til boliger, uten å informere eller involvere beboere i forkant. Videre ble det ikke informert i innkallingen til beboermøtet om at dette prosjektet skulle tas opp som sak på møtet, som ble avholdt den 2. mars 2022.

Etter at valgkomiteens to innstillinger ble sendt til forretningsfører i OBOS innen påske, valgte alle i dette styret, unntatt Kenneth Hagren som vi har full tillit til, å trekke seg fra styret. De som trakk seg fra styret, trakk også sitt samtykke til å stille til gjenvalg ved årets generalforsamling, noe som tilsa at valgkomiteen måtte gjenoppta sitt arbeid med å sikre generalforsamlingen gode styrekandidater i uken etter påske. Det kom derfor som en overraskelse på deler av valgkomiteen den 22. april, at noen av de som ti dager tidligere hadde trukket sine kandidaturer likevel ønsket å stille til valg på innstilling nr. 2. Derfor er det viktig for oss med åpenhet om denne prosessen til alle andelseiere i borettslaget. Vi ønsker at alle som møter på generalforsamlingen skal kunne ta sine valg, på bakgrunn av mest mulig innsikt i saken.

I belysning av alt dette ønsker vi å fremme en innstilling til generalforsamlingen med en stor andel nye kandidater, som ikke har vært involvert og ansvarlig i disse prosessene.

Som styreleder ønsker vi å innstille Lasse Jensen-Aaris fra Agio Forvaltning, som ekstern kandidat, som leies inn på oppdrag fra Borettslaget. Honoraret vil tilsvare et lignende beløp som styreledere i borettslaget har pleid å ha. De 160 000 kr/år for Lasse som ekstern styreleder vil være godt innenfor budsjettrammen på 390 000 kr/år, som generalforsamlingen innvilget styret i borettslaget i 2021. Kandidaten har over ti års erfaring som forvaltningssjef, hvor han har rådgitt, gjennomført opplæring for utallige styrer, og forvaltet boligselskaper over hele landet. Han har utdanning innen økonomi, administrasjon og prosjektarbeid, og vil utføre oppdraget som en profesjonell styreleder. Vedlagt er mer utfyllende informasjon om Lasses erfaring, kompetanse og fokusområder. Han vil også være tilstede på generalforsamlingen, for å presentere seg selv. Vi anser det som særlig viktig med Lasses lange erfaring fra styrearbeid og opplæring i styrearbeid, i den situasjonen borettslaget nå står i, altså med behov for stor utskiftning i styret.

I vervet som nestleder foreslår vi Lars Restad-Hvalby, som har bodd i borettslaget i 15 år. Kandidaten jobber som elektro-ingeniør og har sterke kvalifikasjoner innen dokumentasjon, sertifiseringer, lover og regler, hvilket vil være svært nyttig i styrearbeidet.



Som styremedlem foreslår vi Marte Fjeldvær, for å sikre kompetanse innen bygningsvern. Marte jobber til daglig som rådgiver på bygningsvern i Viken fylkeskommune.

Som styremedlem foreslår vi Gunn Felldal, som av profesjon er desk journalist, og er opptatt av gode demokratiske prosesser i borettslaget vårt.

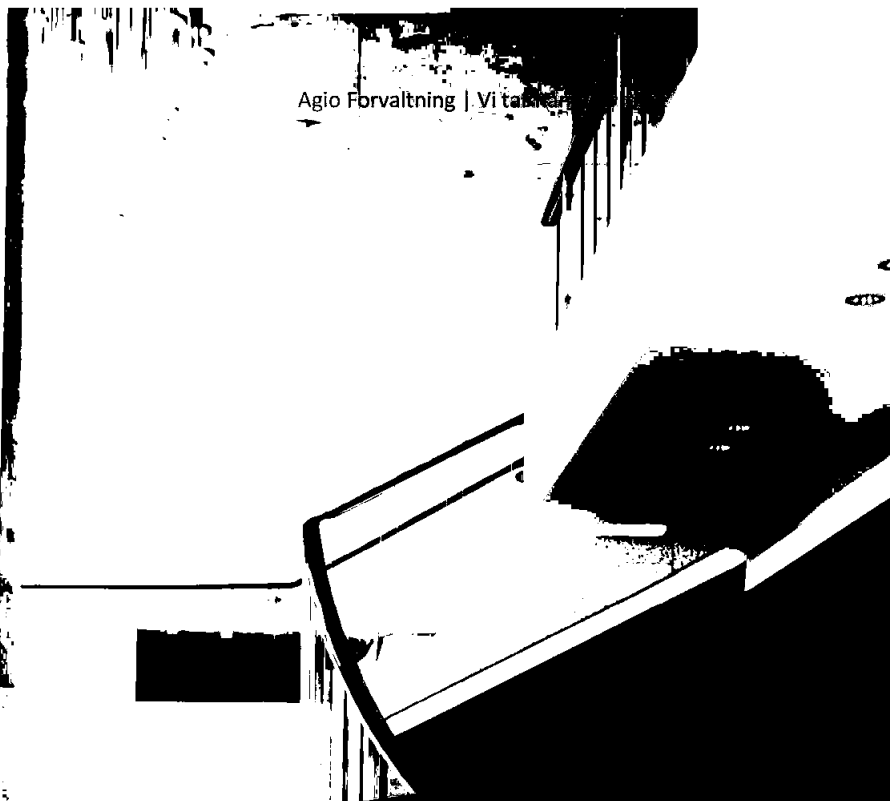
Som varamedlem foreslår vi Jorunn Karlsen, som har bodd lenge i borettslaget, og kanskje er mest kjent som matmor til hunden Nala. Hun jobber som musikkterapeut.

Som varamedlem foreslår vi Romy Ortiz, som er en av pådriverne for Oslo kommunes klimaarbeid, og jobber med miljøtiltak og bærekraftig byutvikling. Hun er blant annet opptatt av å bidra til mer biologisk mangfold i nabolaget og gode oppvekstvilkår for barn.

Sammen med økonom Kenneth Hagren, som ikke er på valg og ikke har trukket seg fra styret, mener vi at dette vil utgjøre et svært godt sammensatt styre. De innstilte har komplimenterende egenskaper og kvalifikasjoner, og et sterkt ønske og vilje til å jobbe for beboernes interesser.

/

Katja Bratseth og Ingvill Hekne
Valgkomiteen
Etterstad Sør



Pristilbud

Styreledelse

Borettslaget Etterstad Sør
Org.nr. 950151315
v/Katja Bratseth





Innhold

Tilbudsbrev.....	1
Om oss	2
Noe av det vi bistår med	3
Vi tar hånd om <i>dine</i> verdier	4
...og anbefales av Huseierne!.....	5
Vårt tilbud	6

Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få gi tilbud på styreledelse av Borettslaget Etterstad Sør, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

I Agio Forvaltning er vi spesialister på boligforvaltning og forretningsførsel. Med oss med på laget som styreleder er dere sikret riktig kompetanse og erfaring for å ivareta sunn og oversiktlig drift.

Vårt fokus på å kjenne våre kunder og deres behov, gjør oss i stand til å levere effektive og tilpassede løsninger, og en kvalitet i vår styreledelse vi er stolte av.

Med utdanning innen økonomi, administrasjon og prosjektarbeid, er jeg teoretisk godt rustet for styreledervervet deres. Jeg har også over ti års erfaring som forvaltningssjef, hvor jeg i mitt virke har rådgitt, gjennomført opplæring for utallige styrer, og forvaltet boligselskaper over hele landet.

Med vennlig hilsen,

Lasse Jensen-Aaris
Profesjonell styreleder
Eiendomssjef i Agio Forvaltning
Konserndirektør i Agio Invest

Vi håper at innholdet i tilbudet er i henhold til de behov Borettslaget Etterstad Sør har vedrørende ekstern styreledelse.

Ikke minst håper vi prisen er så konkurransedyktig at vi kan få i gang et godt samarbeid der alle parter blir fornøyd!



Om oss

Agio Forvaltning ble stiftet med et ønske om å tilby tjenester innen økonomi og forvaltning til fornuftige priser. Siden den gang har vi kjempet aktivt mot etablerte tilbydere for å holde prisene nede, og ta kvalitet til nye høyder.

Agio Forvaltning

- ✓ Anbefalt av Huseierne som eneste forvalter i Norge
- ✓ Nasjonal aktør
- ✓ Forvalter noen av Norges største boligselskaper
- ✓ Autorisert regnskapsførerselskap (ARS)
- ✓ En av Norges største, privateide og uavhengige boligforvaltere
- ✓ Et kompetansehus innen regnskap, forvaltning og styreledelse
- ✓ Godkjent av Finanstilsynet



Vedlegg

Stålbeberstveit

Ørstad Sør



Noe av det vi bistår med



Økonomi

Vi kan planlegge og forbedre boligselskapets økonomi, både på kort og lang sikt. Vi har også god erfaring med tiltak for å redusere kostnader.



Informasjon

Både styret og beboere kan være trygge på at informasjonsflyten blir håndtert på en god måte. Vår erfaring er at god informasjonsflyt fra styret minker unødig misnøye blant beboere.



Budsjett

Vi har lang og bred erfaring med alt fra komplett utarbeidelse av budsjett, til prosjektledelse og spesifikke tiltak. Med oss på laget får dere et trent øye med på laget når styrets viktigste styringsverktøy skal fastsettes.



Struktur

Vi bistår med å strukturere og systematisere driften. Dette gjøres ved å utarbeide rutiner for kontinuitet i informasjonsflyten, møteplanlegging og møteledelse.



Vi tar hånd om dine verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. Som forretningsfører er vi derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig håndterer vi administrasjon og økonomi og øvrige styreoppgaver, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Vårt ansvar som styreleder er noe vi tar alvorlig, og er svært bevisste på. Derfor er alt vi foretar oss forankret i våre grunnverdier.

Vi bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra styret. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at styret driftes etter gjeldende lovverk.

Vi er opptatte av at våre klienter får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at både styret og beboere kan føle seg trygg på at deres boligselskap til enhver tid driftes på en fordelaktig måte.

Vår målsetning er at din hverdag som styreleder, styremedlem eller eier skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

Våre grunnverdier

Kvalitet – Vår forpliktelse til å levere utmerkede tjenester til våre klienter

Integritet – Vi tar ansvar, og i enhver situasjon opptrer vi ærlig og rettferdig

Resultater – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

Respekt – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre



...og anbefales av Huseierne!

Som eneste forvalter og tilbyder av styreledelse i Norge er vi anbefalt av Huseiernes Landsforbund. Dette er et kvalitetsstempel vi er særdeles stolte av.



 **Huseierne**

Vedlegg 4

Agjo Forvaltning [Tillegg på] styreledelse - Borettslaget Etterstad Sør - 06.04.2022.pdf

5



Vårt tilbud

Vi har gleden av å tilby følgende tilbud på styreledelse for
Borettslaget Etterstad Sør.

<i>Oppstartskostnader</i>	<i>0,-</i>
<i>Honorar styreleder</i>	<i>160 000,-</i>
<i>Sum</i>	<i>160 000,-</i>

Vi har forstått det slik at tidvis, fysisk tilstedeværelse er noe som verdsettes av dere. Honoraret inkluderer følgelig opptil fire fysiske møter, med de reisekostnader det eventuelt måtte medføre for styreleder.



Din foretrukne styreleder





Innstilling 1: Gjenvalgforslag

Posisjon	Status	Navn	Telefon	Adresse	E-post
Leder	Gjenvalg - 2 år	Evy-Aina Røe	48 13 45 16	Etterstadsletta 81a	
Styremedlem	Gjenvalg - 2 år	Siri Olerud	98 60 30 10	Etterstadsletta 87b	
Styremedlem	Gjenvalg - 1 år	Inger Marie Selboe	90 74 80 84	Etterstadsletta 81b	
Styremedlem	Ett år igjen	Kenneth Hagren	91 86 12 92	Etterstadsletta 69 A	
Styremedlem	Gjenvalg - 2 år	Roar Julian Kvasshelm	917 35 300	Etterstadsletta 61c	
Varamedlem	Gjenvalg	Tanja Susann Ihlhaug	97 16 73 73	Etterstadsletta 69a	
Varamedlem	Ny	Andreas Røen Pettersen		Etterstadsletta 85a	
Varamedlem	Ny	Karl Tore Espe		Etterstadsletta 87a	
Delegert gen.forsamlingen i OBOS	Hoved	Evy-Aina Røe			
	Vara	Siri Olerud			

Sted og dato:

Oslo, 22.4.22

Navn og underskrifter fra valgkomiteén i Etterstad Sør:

Øyvind Ra Eide



Innstilling gjenvaigforsaiget.pdf

55 av 58

Vedlegg 5



Begrunnelse for Innstilling 2, 22. april 2022

Innstillinger Evy-Aina Røe som styreleder for 2 år. Som faste styremedlemmer innstiller jeg Siri Olerud, Roar Julian Kvasheim for 2 år. Inger Marie Selboe innstiller jeg for 1 år.

Som varamedlemmer innstiller jeg Tanja Susann Ihlhaug (gjenvalg), samt to nye varamedlemmer: Andreas Røen Pettersen og Karl Tore Espe.

Bakgrunnen for denne innstillingen er for å opprettholde kontinuiteten på saker som er under behandling og saker som er under vurdering. Mener også at det å ha en styreleder som er boende er et viktig argument for et fremtidig godt styre for borettslaget.

De innstilte på min liste har fungert godt så langt i styret til Etterstad Sør. De jobber godt sammen og de jobber for beboernes beste. Det er bare å kontakte styret om det skulle være problemer og så kommer de tilbake.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 11.05.22

Selskapsnummer: 48 **Selskapsnavn:** Etterstad Sør 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
E-post: oef@obos.no

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