



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 530 206
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS,
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 999530206

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 12 902 233 | 5 975 835 |
| Sum inntekter | | 12 902 233 | 5 975 835 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 68 460 |
| Annen driftskostnad | | 1 877 723 | 2 586 684 |
| Sum kostnader | | 1 946 183 | 2 655 144 |
| Driftsresultat | | 10 956 050 | 3 320 691 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 22 562 | 5 075 |
| Sum finansinntekter | | 22 562 | 5 075 |
| Annen finanskostnad | | 2 263 327 | 2 149 049 |
| Sum finanskostnader | | 2 263 327 | 2 149 049 |
| Netto finans | | -2 240 765 | -2 143 974 |
| Resultat før skattekostnad | | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Årsresultat | | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Totalresultat | | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 8 715 285 | 1 176 717 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 153 890 625 | 153 890 625 |
| Sum varige driftsmidler | | 153 890 625 | 153 890 625 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 38 000 | 38 000 |
| Andre fordringer | | 68 790 | 58 477 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 106 790 | 96 477 |
| Sum anleggsmidler | | 153 997 415 | 153 987 102 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 4 478 | 4 478 |
| Andre fordringer | | 104 006 | 7 793 |
| Sum fordringer | | 108 484 | 12 271 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 930 442 | 1 080 431 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 930 442 | 1 080 431 |
| Sum omløpsmidler | | 1 038 926 | 1 092 702 |
| SUM EIENDELER | | 155 036 341 | 155 079 804 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 190 000 | 190 000 |
| Sum innskutt egenkapital | | 190 000 | 190 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 71 935 379 | 63 220 093 |
| Sum opptjent egenkapital | | 71 935 379 | 63 220 093 |
| Sum egenkapital | | 72 125 379 | 63 410 093 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 36 609 446 | 45 026 133 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 46 205 133 | 46 197 035 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 82 814 579 | 91 223 168 |
| Sum langsiktig gjeld | | 82 814 579 | 91 223 168 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 11 082 | 248 118 |
| Leverandørgjeld | | 85 301 | 197 871 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 554 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 96 383 | 446 542 |
| Sum gjeld | | 82 910 962 | 91 669 711 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 155 036 341 | 155 079 804 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 534995

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 530 206
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS,
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 999 530 206
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 12 902 233 | 5 975 835 |
| Sum inntekter | | 12 902 233 | 5 975 835 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 68 460 | 68 460 |
| Annen driftskostnad | | 1 877 723 | 2 586 684 |
| Sum kostnader | | 1 946 183 | 2 655 144 |
| Driftsresultat | | 10 956 050 | 3 320 691 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 22 562 | 5 075 |
| Sum finansinntekter | | 22 562 | 5 075 |
| Annen finanskostnad | | 2 263 327 | 2 149 049 |
| Sum finanskostnader | | 2 263 327 | 2 149 049 |
| Netto finans | | -2 240 765 | -2 143 974 |
| Resultat før skattekostnad | | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Årsresultat | | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Totalresultat | | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 8 715 285 | 1 176 717 |



Organisasjonsnr: 999 530 206
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 153 890 625 | 153 890 625 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | |
| | | 38 000 | 38 000 |
| Andre fordringer | | | |
| | | 68 790 | 58 477 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 106 790 | 96 477 |
| Sum anleggsmidler | | 153 997 415 | 153 987 102 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | 4 478 | 4 478 |
| Andre fordringer | | | |
| | | 104 006 | 7 793 |
| Sum fordringer | | 108 484 | 12 271 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 930 442 | 1 080 431 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 930 442 | 1 080 431 |
| Sum omløpsmidler | | 1 038 926 | 1 092 702 |
| SUM EIENDELER | | 155 036 341 | 155 079 804 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 190 000 | 190 000 |



| | | |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 190 000 | 190 000 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 71 935 379 | 63 220 093 |
| Sum opptjent egenkapital | 71 935 379 | 63 220 093 |
| Sum egenkapital | 72 125 379 | 63 410 093 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 36 609 446 | 45 026 133 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 46 205 133 | 46 197 035 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 82 814 579 | 91 223 168 |
| Sum langsiktig gjeld | 82 814 579 | 91 223 168 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 11 082 | 248 118 |
| Leverandørgjeld | 85 301 | 197 871 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 554 |
| Sum kortsiktig gjeld | 96 383 | 446 542 |
| Sum gjeld | 82 910 962 | 91 669 711 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 155 036 341 | 155 079 804 |



Organisasjonsnr: 999 530 206
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 681

ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i ETTERSTADTOPPEN 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:

28. mai 2025 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 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 honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG



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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Torill Astrup Svenning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitne velges i møtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 681 Styrets årsrapport 2024.pdf
- 2. 0681 Etterstadtoppen Borettslag.pdf
- 3. 681 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, 1 varamedlem for 1 år og representant til valgkomiteen. Det er kommet inn forslag til kandidater som har sagt seg villige til å stille til samtlige verv. Dersom en eller flere andelseiere skulle ønske å melde seg til valg som tillitsvalgt, så må dette gjøres på årsmøtet.

Innstilling

Styret støtter innstillingen fra valgkomiteen. Dersom en eller flere andelseiere skulle ønske å stille til valg utover valgkomiteens innstilling, må dette gjøres på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Feed
- Sigrun Asheim Nummedal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Halvorsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anna Lund

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret innstiller på at representanter fra styret velges som delegater til OBOS generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Torill Astrup Svenning

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elin Myrset



Årsrapport - styrets arbeid

Styrets sammensetning og arbeidsform

Styret består av styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styret i Etterstadtoppen har som praksis at varamedlemmer deltar fast i styremøter med mindre de ikke har anledning eller ikke ønsker fast deltagelse.

Det er avholdt totalt 10 styremøter i perioden. Styret har møter den første uken hver måned med unntak av månedene juli og august. Det gjennomføres ekstra møter ved behov.

Det gjennomføres både fysiske og digitale møter for å sikre best mulig deltagelse. Oppfølgings- og planleggingsbehov samt konkrete tiltak følges opp av én eller flere av styrets medlemmer etter vedtak eller som fast del av den enkeltes tildelte ansvarsområde (for eksempel i forhold til vaktmester, renhold, utomhus mv). Mindre saker avklares og følges opp pr e-post eller telefon mellom styremøter.

Styrets oppgaver

Styret har ansvar for å ivareta beboernes felles interesser. Styret skal gjennomføre vedtak fra årsmøter samt drifte, forvalte og vedlikeholde bygningsmassen med tekniske anlegg og eiendommens verdier til beboernes felles beste.

Det er styrets oppgave å ta seg av drift- og vedlikehold av bygningen med tekniske anlegg samt fellesarealene. Å drifte borettslaget innebærer styring samt å holde oversikt over selskapets forpliktelser og økonomi, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, sørge for at HMS-arbeidet følges opp.

Styret representerer selskapet utad og har ansvar for å inngå avtaler og følge opp kjøp av tjenester som for eksempel vaktmester, rørlegger, renhold og lignende. Det er kun styret som kan engasjere håndverkere og entreprenører til kontroller, reparasjoner samt oppussing- og oppgradering/rehabilitering av bygningen inkludert fellesarealer og tekniske anlegg der faktura skal dekkes av borettslaget.

Styret har ansvar for å formidle informasjon av betydning for andelseieres muligheter for å ivareta egne interesser knyttet til forhold som gjelder bygg/eiendom inkludert vurderinger opp mot selskapets økonomiske situasjon både på kort og lengre sikt.

Styret er kontaktpunkt utad mot selskapets forretningsfører OBOS samt ekstern revisor. Styret har ansvar for å følge opp forpliktelser og regelverk fra offentlige myndigheter fastsatt i lov og forskrift som berører borettslagets virksomhet. Styret er kontaktpunkt for saker relatert til plan- og bygningsloven og håndterer nabovarsler fra Oslo kommune.

Styret skal følge opp overdragelser av leiligheter/godkjenning nye andelseiere for leiligheter. I tillegg skal styret gi samtykke til Statens kartverk ved transport av bruksrett til garasjeplasser i ytre garasje (borettslaget skal gi påtegning/samtykke til transport av bruksrettigheter til garasjeplasser i ytre garasje på original erklæring ved overdragelse – altså før erklæring sendes fra rettighetshaver til Statens kartverk).





Styret mottar og videreformidler bestilling av systemnøkler samt inkludert hengelås basert på låssystem for bygget. Styret skal sørge for innkjøp og programmering av nøkkelbrikker (faktureres med kr 300,- pr brikke) samt programmering av garasjeportåpner. Til informasjon har borettslaget tidligere installert OBOS-nøkkel på inngangsdørene på utgangsdører fra oppgangene, som muliggjør døråpning og deling av nøkler via app (krever at man installerer app – mer informasjon på Vibbo).

Brannvern og HMS er en viktig del av styrets oppgave - innebærer å sikre ivaretagelse av bygg og tekniske anlegg, sikre at det alltid er frie rømningsveier i oppganger/fellesarealer og informasjon til beboere i form av branninstruks og lignede. I tillegg har selskapet flere avtaler knyttet til tjenesteavtaler på brannvern for å sikre at selskapet har oppfylt lovpålagte forpliktelser. Det gjennomføres årlige befaringer for å avdekke HMS-avvik både sammen med eksterne firma og vaktmester.

Det er i hovedsak forhold knyttet til styrets oppgaver beskrevet ovenfor som har vært tema i styremøtene i fjor i tillegg til oppfølging av henvendelser fra beboere og ulike enkelttema på forvaltning, drift og vedlikehold/utskiftning, se mer nedenfor.

Informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold samt planlagte tiltak

Styret har valgt å beskrive nærmere forhold av betydning knyttet til **a) forvaltning** inkl avtaler om tjenesteleveranser til selskapet og **b) drift og vedlikehold** av bygg inkludert utomhusanlegg.

NB! Det er særskilt viktige forhold knyttet til status for problemer med gulvvarme og etablering av forbruksmåling som er beskrevet i egen tekst under tabellene nedenfor.

Det er ønskelig å holde oversikt over tiltak knyttet til drift og vedlikehold over tid, og du vil derfor finne opplysninger om slike tiltak også for tidligere år i tabellen. Tall for kostnader finner du i årlige regnskapsopplysninger.

| FORVALTNING | | |
|--------------------|--|--|
| Tranby AS | Avtale gjennomgått og revidert ift forpliktelser – gjelder avtaler skjøtsel utomhusareal | Pris indeksregulert |
| Norsk brannvern AS | Ny avtale med tidligere leverandør. Omfang av kontroll redusert (inkluderer kun fellesarealer). Kontroll brannsløkkingsapparater hvert 5. år for fellesarealer og leiligheter bestilles særskilt. | Pris redusert iht mindre omfang på leveransene |
| Anticimex AS | Serviceavtale for 1 år med utplassering av tiltak/boks skadedyr. | Avtalen vil bli forlenget. |
| COOR AS | Driftsplan for vaktmester gjennomgått og oppdatert. Følges opp i 2025/26. | Registrert utfordringer som må følges opp. |
| LPI AS | Inngått serviceavtale med Lekeplassinspektørene AS for HMS-kontroll av lekeplass og huskestativ. | Koster ca 3.000,- pr år. |



| | | |
|--|--|--|
| | Avdekket HMS avvik på husker (klemfare pga feilmontering av huskene i 2014). Det ble i tillegg utført kontroll av dekket under huskestativet – ikke registrert HMS-avvik. | Erstattet med nye husker i mai 2025. Avvik lukket. |
| Avtaler til vurdering i 2025/2026 | | |
| KONE heis AS | Ikke revidert etter 2014 og bør konkurranseutsettes på nytt. | Høy pris og problematisk praksis knyttet til fakturering |
| Forsikring | Bør konkurranseutsettes jevnlig og ble ikke gjort som planlagt i 2024/2025. | |
| Elektrikertjenester | Fast serviceavtale bør inngås | Krevende å finne god leverandør |

El-billading: styret har fått flere tilbakemeldinger om at det kan være krevende å komme i kontakt leverandør av tjenester på lading av el-biler. Vi er iht avtale bundet til eksisterende ladeløsning og den aktuelle leverandøren pr i dag. Styret vil vurdere dialog med dette selskapet når det gjelder tilgjengelighet og tjenesteleveranser i løpet av året som kommer for å se om vi kan få det til å fungere bedre enn i dag. I mellomtiden må andelseiere regne med at det kan ta tid å få kontakt med det aktuelle firmaet.

Snømåking foran oppgangene, ved søppelanlegg og garasjenedkjøring tas av vaktmester innenfor deres arbeidstid dersom det er aktuelt. Resterende del av tiden er det andelseiere og eiere av garasjeplasser i ytre garasje som skal sørge for dette. Begrunnelsen for at Etterstadtoppen ikke har avtale om vaktordning for snørydding, er at dette er svært kostbare avtaler som må dekkes også i snøfattige vintre. Det ble oppfordret til at flere deltok i snømåkingen – takk til alle som tok i et tak! Vi registrerer fortsatt at det er ganske få som bidrar og vil oppfordre alle til å bidra for å holde driftskostnadene nede.

Det står flere store drifts- og vedlikeholdstiltak på tiltakslisten i årene fremover fra og med 2025. Styret har pr i dag ikke detaljerte tilbud eller estimat på mulige totalkostnader. Det vil trolig bli aktuelt å låne inntil kr 1,2 mill i 2025 for å gjennomføre nødvendige tiltak samtidig som selskapet beholder en økonomisk buffer i form av egenkapital for sikker drift og evt uforutsette hendelser. Mulig låneopptak er hensyntatt i budsjettforslag for neste år – og lånte midler, som det ikke er behov for, vil bli tilbakebetalt når samtlige tiltak er gjennomført.

| DRIFT OG VEDLIKEHOLD | | |
|-----------------------------|--|---|
| Skadedyr | Registrert skadedyr på balkong i 4. etg på gavlvegg over garasjenedkjøring (én observasjon i 2024 og ytterligere én i år). Beplantning gavlvegg kan bidra til problemet – vil følges opp ift skadedyraktivitet. Evt må tett vegetasjon ned mot bakkenivå fjernes på sikt. | Inngått avtale med Anticimex sommeren 2024 og utplassert boks på gavlvegg Ikke meldt om funn/aktivitet knyttet til boks fra Anticimex. |



| | | |
|---|---|---|
| | Ikke registrert aktivitet inne i bygning/kjeller. | |
| Radonmålinger | <p>Gjennomført rutinemessig radonmåling (hvert 10 år - HMS). Målinger gjennomført i leiligheter i første og andre etasje av bygget.</p> <p>Rapporten mottatt i juni 2024 viser svært lave verdier - høyeste årsmiddelverdi beregnet var 12 Bq/m³. Høyeste verdi målt i én av leilighetene var 15 Bq/m³.</p> <p>Det anbefales tiltak kun ved årsmiddelverdi målt til over 100 Bq/m³. Det kreves tiltak ved høyere verdier enn 200 Bq/m³.</p> | <p>Ligger mer informasjon ute på Vibbo.</p> <p>Verdiene er svært lave, og det er ikke aktuelt med HMS-tiltak ift radon.</p> <p>Nye rutinemessige målinger etter 2030 eller ved byggetiltak i nærområdet fremover.</p> |
| Ytre garasjeport | <p>Service utført høsten 2024. Driftsproblemer i flere runder i fjor høst og vinter.</p> <p>Skyldes vaier som hoppet av og skadet trommel på vegg opp under taket samt takskinne med sprekkdannelser som vaier satte seg fast i.</p> <p>Fungerer bra etter siste utbedring – ved fremtidige problemer kan det evt bli nødvendig å skifte trommel på vegg opp mot tak i garasjen for å utbedre følgeskade på trommel.</p> | <p>Port ble ifølge leverandør påkjørt. Ansvarlig ikke avklart.</p> <p>NB! Porten veier 100 kg og man må ikke forsøke å løfte porten el ved problemer/ stans – kan være stor fare for personskade for deg selv eller andre.</p> |
| Indre garasjeport | Utløpt levetid på styring som åpner porten på signal. Byttet og fungerer som den skal. | |
| Garasjevask - vask | Gjennomført vask av garasjevasker mai 2024. Fremtidig behov for vask vurderes fortløpende. | |
| Energisentral – defekt boks knyttet til styring av enhetene i varmesystemet | <p>Registrert problemer på elektronikk ifb. med arbeid med feilsøking på gulvvarmesystem. Innhentet og akseptert tilbud på utskiftning som tas utenfor fyringssesong.</p> <p>Må skiftes to digitale bokser med lik funksjon – ikke mulig å skifte kun én av boksene og det finnes ikke reservedeler til den som er defekt.</p> | Tilbud kr 100.000, - eks mva. |
| Energisentral - bytte av pumpe til kjølesystem | Defekt pumpe for kjølemedium byttet. Kritisk funksjonalitet i energisystemet. | Kostnad rørlegger ca kr 35.000, - inkl mva (begge tiltak utbedret samme dato). |
| Energisentral – bytte av ekspansjonskar | Mindre ekspansjonskar i tilknytning til kjølesystem hadde fått skade (evt rust el) som ga lekkasje samt fare for at karet revnet. | |
| Energisentral – mindre lekkasjer | <p>Registrert mindre lekkasjer i fyrhus som utbedres etter vurdering av kritikalitet.</p> <p>Dersom mulig forsøkes det å planlegge</p> | Bygget er mer enn 10 år gammelt og dette vil trolig øke fremover. |



| | | |
|---|--|--|
| | utbedring ift med service eller samtidige tiltak. | Ikke høye kostnader til utbedring. |
| Ventilasjon – tilfeldig kontroll av luftmengder mm | <p>Gjennomført tilfeldig kontroll av ventilasjon i 5 leiligheter første halvår 2024. Luftmengder målt til tilfredsstillende i 4 av 5 av leilighetene.</p> <p>Ikke vært gjennomført rens av ventilasjonskanaler etter 2014. Skitt i kanalene kan hindre riktig luftmengde og kan være brannfarlig.</p> <p>Rens av kanaler vil bli gjennomført før årlig service på ventilasjonsanlegget høsten 2025. Det vil deretter bli gjort kontroll av luftmengder flere steder i bygget for å sjekke hvordan ventilasjonen fungerer ift tekniske krav.</p> | <p>Rens av kanaler skjer på kjøkken, bod og bad i alle leiligheter. Inkluderer bytt av slange i ventilatorskap</p> <p>Merk! Vifter må være for balansert ventilasjon med innebygd grunnventilasjon. Ikke tillatt med benkeventilator el (se mer på Vibbo).</p> |
| Utomhus – planting av busker ved inngangsparti | <p>Problemer med buskfelt flere steder på eiendommen som ifølge gartner dør som følge av sykdommer/ikke tåler Oslo-klima.</p> <p>Byttet ut busker på felt utenfor inngangsdører ut mot Etterstadsletta. Byttet til vintergrønne planter som er tettere med lavere veksthøyder.</p> | <p>Bytte av busker kostet ca kr 100.000, - inkl planting.</p> <p>Et par av buskene har ikke tålt vinteren og skal byttes i 2025 som del av reklamasjon.</p> |
| Utomhus - plen | <p>Oppfølging av skader etter isbrann tilbake i tid – plenen ser fortsatt ikke bra ut. Dialog med Tranby AS</p> | |
| Utomhus - husker | <p>HMS-kontroll avdekket feil montering av husker i 2014. Klemfare/potensial for skade</p> | <p>Byttet 2 husker i mai 2025. Avvik lukket.</p> |
| Utomhus – utvikling av langsiktig plan for hageanlegget | <p>Gartner har meldt fra om sykdom på flere buskfelt foran bygget. Gartner anbefaler ikke å erstatte med samme type busker, da de ikke tåler Oslo-klimaet og dermed vil dø over tid.</p> <p>Registrert ønsker fra andelseiere om flere sitteplasser/sosial sone med solavskjerming.</p> <p>Erfaringer fra bruk av anlegget fra 2014 tilsier muligens litt annen funksjonsdeling av hagen - mellom områder for lek og sosiale soner.</p> <p>Ønskelig å gjenbruke mest mulig av det vi allerede har samt at evt nye planter med fordel kan ha litt mer farger (busker og i regnbedet).</p> | <p>Firmaet Grindaker (som tegnet opprinnelig hageanlegg) holder på å utarbeide skisser til mulig utvikling. Vil bli høring for andelseiere i juni 2025 før ferdigstilling av plan.</p> <p>Ikke aktuelt i 2025 – langsiktig plan der vi bestemmer både om, når og hva slags tiltak som er ønskelig.</p> |

Det ble tidligere registrert mindre sprekker i betongtak i leiligheter på gavlvegg i A-oppgangen. Det ble i 2023 installert overvåkningstiltak i takene for å sjekke om det var bevegelser i bygget/mulige setningsskader. Bygget er fundamentert til fjell. Det er ikke



registrert bevegelser etter at overvåkning ble iverksatt i 2023. Multiconsult konkluderer med at det ikke er bevegelser/setningsskader under utvikling i bygget, og at det man kan observere trolig skyldes at betongplatene i taket har «satt seg»/sunket litt ned etter montering av vegger under, og at dette gir spenninger mot taket som skaper synlige riss.

Det er registrert problemer med betongpuss i vindussmyg som løsner pga feil påføring ved oppføring av bygget i 2014 (se tidligere årsrapporter). Dette må utbedres, men styret vil avvente ti etter utbedring av gulvvarme med mindre skadene vurderes å utgjøre større fare. Det samme gjelder registrerte mindre betongskader på balkongdekker som planlegges utbedret sammen med utbedring av puss i vindussmyg.

| DRIFT OG VEDLIKEHOLD UTFØRT FØR 2024/25 (historisk oversikt) | | |
|---|---|--|
| Energisentral - Sirkulasjonspumpe for varmedistribusjon | Byttet defekt tvillingpumpe i 2024. Installert ny pumpe fra Grundfos. Stabil drift i 2024/25. | Kostnad inkl rørlegger- og elektriker tjenester ca kr 130.000,-. |
| Energisentral - Utskiftninger av diverse deler varmepumpe | Skiftet ut flere mindre deler inkludert elektrisk kretskort 2023. Pumpa har hatt stabil drift siste år. | Kostnad ca kr 40.000,-. |
| Heis - Utskiftning deler av alarmanlegg | 2G-nettet slukkes i 2025. Systemer som benytter dette nettet til alarmoverføring måtte byttes. Alarmoverføring oppgradert i 2024. Kun aktuelt for heisene i bygget. | Berører kun alarmoverføring for heis. Garasjeporter, dørcalling, branntavler benytter ikke 2G-nettet. Bygget har ikke vannmåler pr i dag |
| Fasade - Pussutfelling i vindussmyg | Registrert pussutfelling rundt vinduer på alle sider av bygningen i 2023 (unntatt på forsiden der det er mørkt treverk). Multiconsult undersøkte skader. Skyldes feil bruk av produkter da bygget ble oppført. Må fjerne løs puss og legge nytt. Ikke kritisk ift tilstand på bygg og vil ikke gi ytterligere følgeskader bygningsteknisk eller økonomisk, men bør utbedres i løpet av de nærmeste årene. | Kostnad anslått til ca 150-200.000,- kr. Anslått å ta ca én uke. Vi har i tillegg betongutfelling på t balkonger som utbedres samtidig. Meldt inn som bygningsskade på forsikring – avslått dekning med henvisning til standardvilkår. Overføres til 2025/26 |
| Riss i betonghimlinger i tak i leiligheter i A-oppgangen. | Det ble i 2023 Observert riss/tynde sprekkdannelse i betonghimlinger i flere leiligheter på gavlvegg i A-oppgangen. Rissene gikk på tvers av armeringen i betonghimlingene, og nærmere undersøkelser av årsak ble vurdert som nødvendig. | |



| | | |
|--|---|---|
| | <p>Multiconsult undersøkte bygget og skaden nærmere. Bygget er fundamentert til fjell, som gjør at setningsskader ble vurdert lite sannsynlig. Konsulentfirmaet er ganske sikre på at skaden skyldes at betongplatene har «satt seg» etter oppføring av bygget og presset ned mot lettvegger mellom gangen og soverom som har gitt spenninger og riss.</p> <p>Det ble i tillegg (for å verifisere årsak til skaden) iverksatt kontrolltiltak i takene som gir varsel ved eventuelle bevegelser i bygget som tyder på problemer.</p> <p>Kontrolltiltakene i leilighetene viste ikke tegn til bevegelser i bygget som kunne tyde på strukturelle problemer el – hverken i løpet av de to månedene som var anbefalt som testperiode eller årene som har gått siden det ble satt opp.</p> | <p>Multiconsult har kontrollert skader, bygg og konstruksjon og konkluderer med at riss i tak ikke tilsier strukturelle problemer med bygningen.</p> <p>Kontrolltiltak etablert sommeren 2023 viser pr 2025 ingen bevegelser i bygningen som skulle tilsa at vi har problemer som krever oppfølging.</p> <p>NB! Merk at det er viktig å unngå å feste/henge tyngre gjenstander i betongelementene i tak som for eksempel tunge lamper el.</p> |
| Rørøpplagg kjellere | <p>Det ble i 2023 registrert tett avløp kjøkken på gavlvegg i A-oppgang som følge av lite fall på rørøpplagg/langt rørstrekk frem til avløpsrørene i kjeller – blir med slik konstruksjon mer et spørsmål om <u>når</u> vi får problem med tette rør.</p> <p>Rørlegger har i 2024 vurdert deler av rørøpplagg i kjeller – mulig å øke fall ved å kappe rør og lage ny påkobling. Ytterligere kontroll og tiltak vurderes for hele bygget.</p> | <p>Registrert tette rør på kjøkken i én leilighet i 1. etg i A-oppgangen i 2024/25. Ble gjennomført suging/spyling av avløp samt tatt video i rørstammen.</p> <p>Ikke tilstopping av felles avløpsrør el – dvs kun et lokalt problem i leiligheten.</p> |
| Ventilasjonsanlegg | <p>Det har gjennom årene tidvis kommet klager fra beboere på dårlig trekk og/eller støy fra ventilasjonsanlegget i leiligheter. Kontroll vurderes.</p> | <p>Sjekk ovenfor under tiltak for ventilasjon planlagt i 2025.</p> |
| Maling av oppganger og fellesareal kjeller | <p>Det anbefales maling av vegger etter ca 6-7 år avhengig av slitasje.</p> <p>Veggene i oppganger og i kjellergangene ser ikke ille ut, men vi har fått en del flekker og skader om gjør at vi ikke bør vente for lenge med maling. Dørene i kjelleren har fått mye riper og skader.</p> | <p>Vil vurderes nærmere i 2025/2026.</p> |

Status for arbeidet med feilsøking gulvvarme

Det har det siste året pågått omfattende arbeid med å finne ut hva som er årsaken til problemene med gulvvarme som har vært registrert bygget helt siden oppføringen i 2014. Dette er en av de viktigste leveransene i bygget som bør fungere for alle leiligheter – og det er heller ikke mulig å etablere forbruksmåling av varme og varmtvann dersom systemet ikke leverer ut tilstrekkelig varme til alle deler av bygget.

Problemer gulvvarme – status

Hva slags problemer er registrert for gulvvarme? Det registreres varierende og manglende varme i enkeltkurser for gulvvarme i flere leiligheter. Det har vært registrert problemer med gulvvarme siden bygget var nytt i 2014. Det har i årene etter oppføringen av bygget vært gjennomført feilsøking uten at årsak er avdekket eller utbedret.

Det ble i 2025 meldt om bortfall av varme i én leilighet i 2. etg for samtlige gulvvarmekurser – i denne leiligheten er det gjennomført flere tiltak for feilsøking for å finne årsaker/årsakssammenheng både på teknisk system i og utenfor leiligheten (kontroll av styringselektronikk, gjennomført spyling av alle gulvvarmekurser for å få ut luft og skitt mm). Det er ikke avdekket feil på teknisk system inne i den aktuelle leiligheten – problemene vurderes fra rørlegger og Multiconsult å ligge i fellesanlegg som distribuerer varme i bygget.

Det er, i tillegg til det som er beskrevet ovenfor, registrert at enkelte leiligheter i første etasje (nært energisentralen) får mye mer varme enn forutsatt og at dette lar seg ikke styre ved hjelp av montert temperaturstyring i leilighetene. Det er også registrert at det tidvis er unormalt høy temperatur i oppgangene via radiatorene på vegg i kjellerne.

Hva har vi lært om systemet og mulige årsaker til problemer så langt?

- Elysator i energisentral (fjerner partikler i vannet som sirkulerer i gulvene) var full av skitt. Tidligere rørleggeransvarlig AF Energi har trolig ikke rengjort dette på mange år i tråd med avtale for årlig service. Mye skitt i vannet kan påvirke sirkulasjon i gulv. Flyt Rør, ny rørlegger fra og med 2024, har nå rengjort elysatoren.
- Det sjekkes rutinemessig om vannmengdene i systemet er tilstrekkelige eller om det eventuelt kreves påfylling.
- AF Energi, tidligere serviceansvarlig for gulvvarme, hevdet at kontroller tilsa at det ikke var luft i gulvvarmekursene. I leiligheten der alle kurser sluttet å fungere tidligere i år, så ble samtlige kurser spyllt/rengjort og det ble registrert både partikler i vannet og luft i systemet. Det betyr ikke nødvendigvis at vi har problemer med luft i hele eller store deler av anlegget, men det kan være del av forklaringen. Problem med luft i varmeanlegg vil normalt være til stede i de øverste etasjene av bygg – ikke i 2. etg.
- Det er funnet en metode for å teste om problemer i enkeltleiligheter kan skyldes at styringselektronikk til temperaturreguleringen eventuelt ikke fungerer slik den skal. Det er ikke registrert problemer med dette pr i dag, men det jobbes likevel med å finne produkter som kan erstatte dagens løsninger ved fremtidige behov.
- Det er foretatt en gjennomgang av plantegninger for alle etasjer og leiligheter i bygget. Formålet med dette er å kontrollregne tall for oppvarmede arealer i alle

leiligheter (areal innenfor yttervegger med unntak av bad/evt ekstra toalett og bod). Underlaget har Multiconsult benyttet til å kontrollregne hvor mye vann og trykk vi må ha i anlegget for å kunne levere riktig mengde varme til alle leiligheter/alle etasjer. I tillegg har rørlegger bidratt med undersøkelser på anlegget som er formidlet videre til Multiconsult for å vurdere både tiltak og behov for ytterligere undersøkelser.

Foreløpige vurderinger tilsier at det kan være problemer med effekt fra pumpene til gulvvarmen. Pumpene kan være underdimensjonert eller feil innstilt el (spesifikke pumper for gulvvarme – ikke samme pumpe som tidligere er skiftet). Det ser ut til at vannet som sirkulerer i gulvvarmekursene går svært sakte. Det jobbes med å finne mer detaljert dokumentasjon på spesifikasjoner for pumpene til gulvvarmesystemet utover det som finnes i FDV-dokumentasjon som selskapet tidligere har mottatt.

- Dersom pumpene for gulvvarme i energisentralen er underdimensjonert eller feil innstilt, så kan det være et relativt enkelt problem å løse. Det sjekkes nå også om røropplegget ellers tåler høyere trykk dersom det trengs for å pumpe riktige mengder vann til hele bygget (materialer må tåle økt trykk uten at det oppstår korrosjon).
- Det jobbes med å finne ut hvordan fellesanlegget (varmestyringen utenfor leiligheter) er satt opp. Det brukes strupeventiler for å styre/fordele vannmengdene i riktig mengde til alle deler av bygget. Det må avklares om a) strupeventilene faktisk gjør det mulig å få til riktig mengdestyring i praksis og b) om systemet er riktig innregulert ift mengder til hver leilighet. Når det gjelder innregulering av systemet, så ser det ut til at både rørlegger (som har feilsøkt), og Multiconsult er relativt sikre på at innreguleringen er feil utført og må gjøres på nytt.

Hvilke tiltak kan det bli aktuelt ift å gjøre ift gulvvarmeanlegg?

- Kontroll og rengjøring/spyling av samtlige gulvvarmekurser i alle leiligheter.
- Evt ombygging/mindre justering av fellesanlegg utenfor leiligheter dersom det ikke er designet slik at riktige mengde varmtvann fordeles rundt i bygget
- Ny prosess for riktig innregulering av mengder varmtvann til alle leiligheter - manglende varme i gulvvarmekurser i enkeltleiligheter vil ikke kunne løses uten riktig innregulering der alle leiligheter får riktig mengde varme distribuert (krever tilgang til alle leiligheter samtidig for å kunne sjekke effekt av innstillinger).

Vi vil komme tilbake med mer informasjon når årsak/årsakssammenhengene er sjekket opp i detalj og vi vet mer om hva som må gjøres.

Arbeidet med å reetablere forbruksmåling varme og varmtvann

Systemet for måling av individuelt forbruk av varme og varmtvann har vært ute i flere år. Det er ikke aktuelt å videreføre systemet som opprinnelig ble installert i 2014 – systemet hadde svakheter og firmaet som målte forbruk har gått konkurs. I tillegg så har vi fått opplyst at målesystem i fremtiden må fornyes hvert 10. år for å sikre korrekte målinger, og da er det ikke hensiktsmessig å satse på et utdatert system fra byggeår i 2014.

Det er ikke mulig å utligne kostnader ved forbruk av varme og varmtvann før problemene med varmedistribusjon i bygget er løst, se ovenfor.



Det er startet dialog med 3 ulike leverandører for måleutstyr for å finne ut hva markedet kan tilby av produkter og tjenester samt til hvilken pris.

Vi har, i forbindelse med forsøk på å installere nytt måleutstyr for en del år siden, registrert at det kan være problemer med tilgjengelig plass til måleutstyr inne i fordelerskap i alle leilighetene. Dette vil ikke være til hinder for å montere nytt måleutstyr i fremtiden, men det kan bety at det må bygges om inne i fordelerskapet som vil være mer tid- og kostnadskrevende. Størrelse på måleutstyr som tilbys fra leverandørene for montering vil dermed også ha betydning for hvilken leverandør som bli valgt.

Det er planlagt måling av forbruk varme i hver leilighet. I praksis så fungerer systemet slik at det produseres varme med samme temperatur i energisentralen – forbruksstyring skjer ved at den enkelte bruker temperaturreguleringen i egen leilighet til å «bremse» mengde varmtvann inn på gulvvarmekursene. Det betyr i praksis at produksjonen av varmtvann i liten grad påvirkes – dette må hensyntas ved valg av løsninger slik at kostnadene til økt administrasjon/fakturering gjør dette «verdt pengene» i forhold til å utligne varmebehov på areal i leiligheter som ved felleskostnader for øvrig.

Det er pr i dag ikke etablert system i bygningen for vannmåling. Dette kommer trolig til å bli krav fra Oslo kommune for å registrere totalt vannforbruk til bygget. Det vil ved henvendelse til leverandører på forbruksmålinger avklares om det er hensiktsmessig å ta med system for å utligne kostnader for vannforbruk fordelt på leiligheter i borettslaget.

Det kommer informasjon om denne prosessen, så snart vi har mer konkret å formidle.



Til generalforsamlingen i Etterstadtoppen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Etterstadtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 03 Etterstadtoppen Borettslag.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 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. 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, 2. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Borettslagets resultatregnskap gir imidlertid ikke en tilstrekkelig 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 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 | 2024 | 2023 |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 646 159 | 868 522 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 8 715 285 | 1 176 717 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 18 -434 378 | -367 842 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 18 -7 982 309 | -1 030 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -2 215 | -1 238 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 296 383 | -222 363 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 942 543 | 646 159 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Omløpsmidler | 1 038 926 | 1 092 702 |
| Kortsiktig gjeld | -96 383 | -446 542 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 942 543 | 646 159 |



ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 2 697 664 | 2 516 891 | 2 624 721 | 2 552 052 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 222 260 | 2 427 744 | 2 427 279 | 2 340 948 |
| Andre inntekter | | 0 | 1 200 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 4 919 924 | 4 945 835 | 5 052 000 | 4 893 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -8 460 | -8 460 | -8 460 | -8 000 |
| Styrehonorar | 4 | -60 000 | -60 000 | -60 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -11 413 | -8 000 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -87 530 | -83 125 | -88 113 | -93 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 353 | -36 563 | -150 000 | -150 000 |
| Kontingenter | | -7 600 | -7 600 | -7 600 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -652 939 | -380 958 | -495 000 | -503 000 |
| Forsikringer | | -113 103 | -99 235 | -109 200 | -131 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -488 798 | -458 816 | -517 940 | -574 000 |
| Garasjer | 9 | -131 507 | -82 263 | -80 000 | -80 000 |
| Energi/fyring | | 0 | -1 047 415 | -500 000 | -500 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -104 195 | -100 226 | -101 000 | -105 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -278 286 | -282 484 | -397 000 | -409 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 946 183 | -2 655 144 | -2 522 313 | -2 629 000 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN: | | | | | |
| | | 2 973 741 | 2 290 691 | 2 529 687 | 2 264 000 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 7 982 309 | 1 030 000 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 10 956 050 | 3 320 691 | 2 529 687 | 2 264 000 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 22 562 | 5 075 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -2 263 327 | -2 149 049 | -2 462 000 | -2 053 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -2 240 765 | -2 143 974 | -2 462 000 | -2 053 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 8 715 285 | 1 176 717 | 67 687 | 211 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 8 715 285 | 0 | | |
| Til annen egenkapital | | 0 | 1 176 717 | | |



ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG ORG.NR. 999 530 206, KUNDENR. 681

| BALANSE | | | |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| | Note | 2024 | 2023 |
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 139 535 625 | 139 535 625 |
| Tomt | | 14 355 000 | 14 355 000 |
| Aksjer og andeler | 14 | 38 000 | 38 000 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 68 790 | 58 477 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 153 997 415 | 153 987 102 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 5 162 | 1 541 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 8 833 | 10 730 |
| Energiavregning | 16 | 94 489 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 411 653 | 579 738 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 518 789 | 500 693 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 038 926 | 1 092 702 |
| SUM EIENDELER | | 155 036 341 | 155 079 804 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 38 * 5 000 | | 190 000 | 190 000 |
| Opptjent egenkapital | 17 | 71 935 379 | 63 220 093 |
| SUM EGENKAPITAL | | 72 125 379 | 63 410 093 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 36 609 446 | 45 026 133 |
| Borettsinnskudd | 19 | 46 140 000 | 46 140 000 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 20 | 65 133 | 57 035 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 82 814 579 | 91 223 168 |



KORTSIKTIG GJELD

| | | |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Leverandørgjeld | 85 301 | 197 871 |
| Påløpte renter | 11 082 | 216 860 |
| Påløpte avdrag | 0 | 31 258 |
| Annen kortsiktig gjeld | 0 | 554 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | 96 383 | 446 542 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|---------------|----|-------------|-------------|
| Pantstillelse | 21 | 153 800 000 | 154 100 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 28.04.2025

Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Torill Astrup Svenning

Steinar Linnes

Elin Myrset

Ole-håkon Sætre

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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



SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 957 644 |
| Garasje | 111 600 |
| Parkering | 100 800 |
| Eiendomsskatt | 52 216 |
| Kapitalkost. lån 1 | 2 551 645 |
| Kapitalkost. lån 2 | 150 404 |
| Regulering lån 1 | -4 627 |
| Regulering lån 2 | 242 |
| Overført til kapitalkostnader | -2 697 664 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 222 260 |

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -8 460 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -8 460 |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 413.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -728 |
| Andre konsulentonorarer | -1 625 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 353 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -94 768 |
| Drift/vedlikehold VVS | -41 115 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -227 351 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -60 183 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -96 415 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -67 558 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -45 638 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -19 911 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -652 939 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -54 960 |
| Vann- og avløpsavgift | -280 058 |
| Renovasjonsavgift | -153 780 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -488 798 |



NOTE: 9
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Forsikring | -16 900 |
| Drift/vedl.hold | -73 271 |
| Vaktmester | -41 336 |
| SUM KOSTNADER GARASJER | -131 507 |

SUM GARASJER **-131 507**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie | -4 255 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -3 565 |
| Verktøy og redskaper | -3 991 |
| Driftsmateriell | -49 |
| Vaktmestertjenester | -82 672 |
| Renhold ved firmaer | -106 952 |
| Snørydding | -3 802 |
| Andre fremmede tjenester | -51 912 |
| Andre kontorkostnader | 52 |
| Telefon, annet | -16 807 |
| Kontingenter | -1 900 |
| Bank- og kortgebyr | -2 433 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -278 286 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|--------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 251 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 20 311 |

SUM FINANSINNTEKTER **22 562**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--|------------|
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -2 260 912 |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -2 374 |
| Renter på leverandørgjeld | -41 |

SUM FINANSKOSTNADER **-2 263 327**

**NOTE: 13****BYGNINGER**

| | |
|--|--------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2014 | 139 445 000 |
| Kostpris ladebokser/bokført verdi 2019 | 90 625 |
| Avskrevet tidligere år | -30 208 |
| Tilbakeført avskrivning 2019 | 30 208 |
| SUM BYGNINGER | 139 535 625 |

Tomten ble kjøpt i 2014.

Gnr.237/bnr.14

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

NOTE: 14**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer: 380. Pålydende: 100. Balansført verdi: 38 000.

Den samlede aksjekapital i EKTV AS er på kr 636 400.

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|--------------|
| Avregningskonto, IN-lån | 8 833 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 8 833 |

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -171 120 |
| SUM INNTEKTER | -171 120 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Strøm | 265 609 |
| SUM KOSTNADER | 265 609 |

| | |
|----------------------------|---------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | 94 489 |
|----------------------------|---------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Opptjent egenkapital | 16 980 409 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 58 535 672 |
| Egenkapital fra IN 2024 | 7 982 309 |
| Reduksjon EK fra IN | -11 563 011 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | 71 935 379 |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS (fra 10/1-20)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,39 %. Løpetiden er 40 år.

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2014 | -92 280 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 0 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 286 106 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 47 412 244 |
| Nedbetalt i år, IN | 7 972 204 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2024 | -36 609 446 |

OBOS Boligkreditt AS (fra 10/1-2020)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,64 %. Løpetiden er 10 år.

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Opprinnelig 2014 | -15 380 000 |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 4 098 195 |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 148 272 |
| Nedbetalt tidligere, IN | 11 123 428 |
| Nedbetalt i år, IN | 10 105 |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2024 | 0 |

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -36 609 446 |
|------------------------------------|--------------------|

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014 -46 140 000

SUM BORETTSINNSKUDD -46 140 000

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -65 133

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -65 133

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 46 140 000

Pantelån 36 609 446

Beregnete IN-forpliktelser 54 954 970

TOTALT 137 704 416

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 139 535 625

Tomt 14 355 000

TOTALT 153 890 625



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.05.25

Selskapsnummer: 681 Selskapsnavn: ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



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.