



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 975 835	5 475 467
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 975 835</b>	<b>5 475 467</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 586 684	1 489 448
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 655 144</b>	<b>1 557 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 320 691</b>	<b>3 917 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 075	758
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 075</b>	<b>758</b>
Annen finanskostnad		2 149 049	1 234 471
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 149 049</b>	<b>1 234 471</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 143 974</b>	<b>-1 233 713</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 176 717	2 683 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		153 890 625	153 890 625
Sum varige driftsmidler		153 890 625	153 890 625
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		38 000	38 000
Andre fordringer		58 477	40 943
Sum finansielle anleggsmidler		96 477	78 943
Sum anleggsmidler		153 987 102	153 969 568
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			406
Andre fordringer		12 271	697 229
Sum fordringer		12 271	697 635
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 080 431	340 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 080 431	340 719
Sum omløpsmidler		1 092 702	1 038 353
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 079 804</b>	<b>155 007 922</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		63 220 093	62 043 376
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>63 220 093</b>	<b>62 043 376</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>63 410 093</b>	<b>62 233 376</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		45 026 133	46 423 975
Øvrig langsiktig gjeld		46 197 035	46 180 739
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>91 223 168</b>	<b>92 604 714</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>91 223 168</b>	<b>92 604 714</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		248 118	9 870
Leverandørgjeld		197 871	159 583
Annen kortsiktig gjeld		554	379
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>446 542</b>	<b>169 832</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>91 669 711</b>	<b>92 774 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 079 804</b>	<b>155 007 922</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 606134

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 10.07.2024



Organisasjonsnr: 999 530 206  
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 975 835	5 475 467
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 975 835</b>	<b>5 475 467</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 586 684	1 489 448
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 655 144</b>	<b>1 557 908</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 320 691</b>	<b>3 917 559</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 075	758
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 075</b>	<b>758</b>
Annen finanskostnad		2 149 049	1 234 471
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 149 049</b>	<b>1 234 471</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 143 974</b>	<b>-1 233 713</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 176 717	2 683 846
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>



Organisasjonsnr: 999 530 206  
ETTERSTADTOPPEN BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		153 890 625	153 890 625
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		38 000	38 000
Andre fordringer			
		58 477	40 943
Sum finansielle anleggsmidler		96 477	78 943
Sum anleggsmidler		153 987 102	153 969 568
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			406
Andre fordringer			
		12 271	697 229
Sum fordringer		12 271	697 635
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 080 431	340 719
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 080 431	340 719
Sum omløpsmidler		1 092 702	1 038 353
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 079 804</b>	<b>155 007 922</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		190 000	190 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>190 000</b>	<b>190 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	63 220 093	62 043 376
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>63 220 093</b>	<b>62 043 376</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>63 410 093</b>	<b>62 233 376</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	45 026 133	46 423 975
Øvrig langsiktig gjeld	46 197 035	46 180 739
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>91 223 168</b>	<b>92 604 714</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>91 223 168</b>	<b>92 604 714</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	248 118	9 870
Leverandørgjeld	197 871	159 583
Annen kortsiktig gjeld	554	379
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>446 542</b>	<b>169 832</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>91 669 711</b>	<b>92 774 546</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>155 079 804</b>	<b>155 007 922</b>



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

30. mai 2024 kl. 18:00, Etterstad videregående (inngang fra Biskop Jens Nilssøns gate).

### 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. Varmeproblemer/manglende avregning av vann/varme-forbruk
8. Valg av tillitsvalgte
9. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Torill Astrup Svenning er foreslått.

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. Protokollvitner 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. s. 681 Årsrapport.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

## Varmeproblemer/manglende avregning av vann/varme-forbruk

Forslag fremmet av:

Liv og Lasse J. Knarbo

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Undertegnede, leilighet 4008, er på reise når Årsmøtet avholdes 22/5-2024. Dette er et innspill til Årsmøtet, da det er på sin plass nå, etter 10 år i Etterstadtoppen Brl., at det gjøres en oppsummering og minnes om de evigvarende problemene med «for mye varme på avveie i blokka» og ikke minst får en endelig løsning/slutt på de stadig manglende avregningene av Vann/Varme forbruk pr. leilighet. Dette må jo også være et voksende problem for de som skal eller har solgt, de som skal eller har kjøpt og alle respektive meglere, som sitter med uavklarte avregninger, hvor det kanskje skyldes eller har til gode betydelige beløp.

Siste avregning vi mottok var året 2018 i flg. utsendt info 27/3-2019, korriger meg hvis feil.

Årsberetningen for 2020 står det å lese at styret «--- jobber med Aventa konkursen, info kommer i løpet av våren 2021.» Da jeg etter hvert savnet denne info sendte jeg 27/9-2021 en henvendelse til styrets formann og etterlyste info. Denne henvendelsen ble/er aldri besvart. Purret da opp styrets formann 5/10-2021, med samme resultat, er fremdeles ubesvart. Tok opp saken muntlig med 2 av styrets øvrige medlemmer, som forsikret klart at tydelig «--- at selvfølgelig skal alle henvendelser besvares.» I skrivende stund er ingen av mine henvendelser besvart, men enda viktige ingen avregning av vann/varme-forbruk er mottatt for årene 2019, 2020, 2021, 2022 og 2023. Dette må etter hvert begynne å utgjøre et betydelig beløp (?), og savner da dette klarere omtalt og spesifisert i regnskapstallene. Undres litt over at ikke revisor har påpekt denne mangelen (?). (Med forbehold om at jeg ikke har sett Årsberetningen/tall/tekst for 2023.)

Kort historikk for de som har glemt og for de som er nye, jeg har 2 ringpermer med data:

- Protokoll 1-års befaring leil. 4008 17/6-2015 «--- leilighet veldig varm --- feil på varmeanlegg»
- Brev OBOS/NCC 26/8-2015, da ovennevnte punkt ikke var fulgt opp. (5/5-2024 ennå ubesvart.)
- Spørreskjema fra styret 7/5-2016 om «--- hvordan varmestyring i din leilighet fungerer.»
- September 2016 Lars Rørdam (leilighet 1004) sender klage til Boligtvistenemda.
- Mitt brev til OBOS ved konsernsjef Siraj 14/9-2016.
- 1. avregning vann/varme for perioden 1/5-2014 til 1/6-2016 kom september 2016.
- 28/10-2016 jeg sender klage til Boligtvistenemda. (OBOS lurte/pratet seg vekk fra begge klagene.)
- Info fra styret 17/12-2016 «Som de fleste vet sliter vi med å senke temperaturen i mange leiligheter.» «Etter mange runder har nå OBOS med flere, tatt inn over seg at det finnes en ubalanse, og at noe er feil.»
- Mitt 2. brev til konsernsjef Siraj i OBOS 2/2-2017.
- NB! Garantibefaringer i Etterstadtoppen Brl. Prosjekt nr. 150 547 utført av Sivilingeniør Tor Håhon B. Nøklebye i OBOS Prosjekt AS datert/signert 27/9-2016. 9 sider rapport med bilder, diagrammer og tekst etter nøye utførte målinger, ga flg. resultat. Utdrag fra Konklusjon/Tiltak: «Kravene til TEK 10 § 13-4 «Termisk



inneklima» er derfor ikke tilstrekkelig hensyntatt under prosjektering og bygging av Etterstadsletta 45 A/B. Tilstrekkelig tiltak for å unngå overvarme i leiligheten ansees for å være en mangel. Ventilasjonsanlegget vurderes til ikke være dimensjonert til å kjøle bygningen.»

- Mail fra styret 27/4-2017, sitat: «-- vi sitter inne med mer informasjon enn de som ikke er i styret. Vi har nesten daglig kontakt med NCC/Obos----. Vi hadde håpet at de skulle være i mål ca. 15. mars, men det har de ikke klart. Hovedproblemet er derfor varmen for de som klager på det, dvs. ca. 10 leiligheter. Uansett skal alle stå sammen i denne saken --- styret mener: at nå er det nok.»

- Mitt brev 2/6-2017 til OBOS Juridisk avdeling.

- Mitt brev 3/6-2017 til Siv. Ing. Nøklebye, se Garantibefaringen ovenfor.

- Mitt brev til Forbrukerrådet 23/6-2017.

- Mitt 3. brev til konsernsjef Siraj 30/6-2017.

- Aftenposten 6/7-2017 intervju med konsernsjef Siraj: «En gang skulle Obos bygge billige boliger for folk flest. I dag bygger de luksusleiligheter og tjener milliarder.» (Luksus???)

- 2. avregning vann/varme for perioden 1/6-2016 til 31/12-2017 ble mottatt 16/3-2018.

- TU Bygg 14/6-2018 «Styrelederen har sendt 1046 e-poster til Obos og Skanska om byggetekniske feil på ett år.»

- TU Bygg 5/2-2020 «Soverommene holder opptil 30 grader. 20 uisolerte varmerør går gjennom soverommene.» (Dette gjaldt boligprosjekt på Sørenga og Bravida, endte i retten med dom.)

- Mitt 4. brev til konsernsjef Siraj 19/2-2020 vedr. uløst reklamasjon 1-års befaring 17/6-2015.

- O s v

Lars Rørdam (fraflyttet leilighet 1004) og undertegnede var i sin tid meget aktive med korrespondanse så vel med de respektive styrer som med utbygger OBOS og entreprenør NCC. Vi fikk aldri noe gehør for dette blant «den store hop», og ble/blir vel sett på som noen håpløse «bråkmakere». Uansett, problemene ble aldri skikkelig tatt tak i, problemene er derfor aldri løst, dvs. de er og vil forbli der, noe som gir bare et resultat, et stadig voksende problem med ukjente økonomiske konsekvenser.

## Styrets innstilling

Styret tar til orientering andelseiers beskrivelser av faktiske forhold knyttet til tekniske anlegg i bygget etter oppføring i 2014. Styret arbeider med gjennomgang av tekniske systemer på varme inkludert måling av forbruk, se redegjørelse i årsberetningen under "Styrets arbeid".

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Varmeproblemer/manglende avregning av vann/varme-forbruk
- Mot Varmeproblemer/manglende avregning av vann/varme-forbruk



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det må settes en endelig dato for styret til å få på plass manglende og fremtidig avregning av forbruk varme/varmtvann. Styret må komme opp med info om arbeid/fremdrift og dato for når reklamasjon overfor OBOS m.h.t. for mye varme i leilighetene er utbedret.
2. Styret fortsetter gjennomgang av teknisk system for vannbåren varme og installasjon av nye tekniske løsninger for måling av forbruk i tråd med forutsetninger skissert i årsberetning under "Styrets arbeid".
3. Styret foretar gjennomgang av forbruksmåling for varme og varmtvann og kommer tilbake til generalforsamlingen med sak senest til årsmøte 2025.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat velges i møte

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges i møte

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat velges i møte
- Kandidat velges i møte

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat velges i møte

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater



**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Kandidat velges i møte

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kandidat velges i møte



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Torill Astrup Svenning	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Steinar Linnes	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Elin Myrset	Etterstadsletta 45 A
Styremedlem	Nicolai Sjøpstad	Etterstadsletta 45 B
Varamedlem	Karolina Joannasdotter	Etterstadsletta 45 B
Varamedlem	Espen Lunde	Etterstadsletta 45 B

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

##### Delegert

Torill Astrup Svenning Etterstadsletta 45 A

##### Varadelegert

Elin Myrset Etterstadsletta 45 A

#### Valgkomiteen

Randi Hagerup Etterstadsletta 45 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [etterstadtoppen@styrerrommet.no](mailto:etterstadtoppen@styrerrommet.no). Se Etterstadtoppen Borettslags hjemmeside på [www.vibbo.no/etterstadtoppen](http://www.vibbo.no/etterstadtoppen) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Etterstadtoppen Borettslag

Borettslaget består av 38 andelsleiligheter.

Etterstadtoppen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999530206, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

237 14

Første innflytting skjedde i 2014. Tomten ble kjøpt i 2014.

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

Etterstadtoppen Borettslag har ingen ansatte.



## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## **Styrets arbeid**

### Styrets sammensetning og arbeidsform

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

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

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 oppfølging i forhold til vaktmester, renhold og lignende). 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 vedtakene som har blitt fattet på årsmøtet samt forvalte bygningsmassen og eiendommens verdier til beboernes beste.

Å drifte borettslaget innebærer å holde oversikt over økonomien, kreve inn fellesutgifter, betale regninger, håndtere HMS-oppgaver samt kalle inn til og avholde styremøter. Det er også styrets oppgave å ta seg av drift- og vedlikehold av bygningen og fellesarealene ved inngåelse av avtaler og oppfølging av vaktmestertjenester, renhold og lignende. Det ligger også til styret å engasjere håndverkere og entreprenører til reparasjoner samt oppussing- og rehabiliteringsprosjekter av bygningen inkludert fellesarealer og tekniske anlegg.

Styret har også ansvar for å formidle informasjon samt svare ut borettslagets forpliktelser overfor myndigheter i lov og forskrift og er borettslagets kontaktpunkt for plansaker og nabovarsler som kommer inn via kommunens plan- og bygningsmyndighet. Styret skal følge opp overdragelser av leiligheter og garasjeplasser samt sørger for innkjøp og programmering av nøkkelbrikker og garasjeportåpnere. Til informasjon har borettslaget tidligere installert OBOS-nøkkel på inngangsdørene på utgangsdører fra oppgangene, som muliggjør døråpning og deling av nøkler via app (mer informasjon på Vibbo). Brannvern er en viktig del av styrets oppgave - innebærer å sikre ivaretagelse av tekniske anlegg, sikre at det alltid er frie rømningsveier i oppganger/fellesarealer og informasjon til beboere i form av branninstruks og lignende. I tillegg har selskapet flere avtaler knyttet til tjenesteavtaler på brannvern for å sikre at selskapet har oppfylt lovpålagte forpliktelser.

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



FORVALTNING		
Ny avtale om snøbrøyting brannoppstillingsplass foran blokka  – COOR ny leverandør	Ny avtale inngått med COOR (som også har vaktmestertjenesten).  Fungerer bedre enn tidligere avtale med Vaktmesterkompaniet ift leveranser og medgått tid til oppfølging.  Benyttes ved behov etter tilkalling fra styret.	Kostnad vil avhenge av snømengder over sesong.  Sesongen 2023/24 ca kr 10-15.000,- inkl mva mot tidligere fastpris på kr 43.000,- pr år.
Ny serviceavtale rørlegger tjenester og varmeanlegg  – FLYT Rør AS ny leverandør	Serviceavtale energisentral (el-kjele/røropplegg i energisentralen) med AF energi har opphørt. Varierende erfaring over år inkl vurdering av kompetanse på varmeanlegg spesielt.  Flyt Rør AS kan benyttes av borettslaget til oppgaver utover energisentralen. Avtalen basert på faste timepriser/beregnet tidsforbruk samt egne tilbud på større og spesielle oppdrag.  Nytt firma FLYT Rør AS har god kompetanse på varmeanlegg, bad, varmesystemer og varmfordeling i bygg samt vann og avløp.  FLYT Rør AS kan også benyttes der beboere ønsker å kjøpe private tjenester til egen leilighet. <u>Vi understreker at det er valgfritt hvilket firma man ønsker å benytte inne i egen leilighet når det ikke gjelder fellesanlegg – kravet fra borettslaget er at arbeidet skal utføres fagmessig og forvarlig.</u>	I praksis har FLYT Rør AS hatt ansvaret for energisentral siden nyttår.  FLYT Rør har hatt ansvar for utskifting av sirkulasjonspumpe i energisentral.  Flyt Rør AS vil bli brukt til å se på a) varme- og forbruksmåling og b) vannbåren varme i gulvet (service på ventiler samt sjekk av problemer med ujevn eller manglende varme i gulv i leiligheter) og, c) Kontroll av røropplegg i kjeller (fall på rør/opplegg som medfører at rør går tett.
Låssenteret  Ny serviceavtale med tidligere leverandør.	Inngått ny serviceavtale (tidligere avtale utløpt).  Serviceavtale omfatter dører og dørpumper samt låser (inkl lesere for brikker og batteribytte på dører).  Låssenteret tar også ad hoc-oppdrag som for eksempel utbedring av innbruddsskader på dører og installasjon av nye sikkerhetstiltak	Låssenteret kan produsere opp fysiske nøkler og hengelåser til boder som går på felles låssystem.  Dersom du ønsker å kjøpe nøkler eller hengelås – send e-post til styret som har fullmakt til å bestille



	etter avtale (for eksempel nye sikkerhetsbeslag på dører montert i april 2024).	opp nøkler i selskapets låsplan.
<b>Nye avtaler til vurdering i 2024/25</b>	<p><b>Brannvern</b> – serviceavtale med Norsk Brannvern vil bli reforhandlet i 2024.</p> <p><b>Forsikring</b> er til vurdering. Prosess for vurdering av tilbud iverksatt.</p> <p><b>Serviceavtale elektriktjenester.</b> Selskapet har ikke avtaler på dette området pr i dag – vi ønsker primært å ha én fast leverandør på slike tjenester for å holde oversikt og kontinuitet.</p>	<p>System for brannvern forutsetter el-sjekk av fellesarealer hvert 10. år – planlegges gjennomført til høsten.</p>

Styret har fått flere tilbakemeldinger om at det er krevende å komme i kontakt leverandør av tjenester på lading av el-biler. Vi er bundet til eksisterende ladeløsninger og den aktuelle leverandøren pr i dag. Styret vil ha 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.

## VEDLIKEHOLD inkludert komponentutskiftninger/oppgraderinger

Sirkulasjonspumpe for varmedistribusjon fra energisentral til leiligheter	<p>Sirkulasjonspumpe består av tvillingpumpe der den ene har vært defekt fra og med desember 2022. Ikke mulig å utbedre – pumpen vi hadde er ikke lenger i produksjon og ikke mulig å få deler til å skifte kun del som var defekt.</p> <p>Ny pumpe fra Grundfos kjøpt inn og installert. Gir stabil drift og minimerer risiko for driftsstans på distribusjon av varme til leiligheter.</p>	<p>Kostnad inkl rørlegger- og elektriktjenester ca kr 130.000,-.</p>
Større utskiftninger på varmepumpe	<p>Skiftet ut flere mindre deler samt elektrisk kretskort høsten 2023 før fyringssesongen startet.</p> <p>Varmepumpa har i tillegg hatt driftsutfordringer 2023-24 som delvis skyldes alder på anlegg/tekniske komponenter, iskald vinter der anlegget settes under mer press enn</p>	<p>Kostnad ca 40.000,-.</p> <p>Elektronikk har kortere varighet enn selve varmepumpen. Opplyst at det ikke er uvanlig med utskiftninger etter 10 år.</p>



	<p>normalt samt at innstillinger for drift av varmpumpa ved flere anledninger ble endret manuelt av personell uten tilstrekkelig kompetanse, se nærmere informasjon under Drift.</p>	<p>Varmepumpa har gått svært stabilt etter justering i desember 2023.</p> <p>Utskiftningene gjør at varmpumpa bør kunne driftes greit de neste årene.</p>
Utskiftning deler av alarmanlegg i heisene	<p>Det er besluttet at 2G-nettet skal slukkes i 2025. I denne forbindelse må alle systemer som benytter dette nettet til alarmoverføring byttes. Dette krever utskiftning av deler av alarmanlegget i heisene.</p> <p>Arbeidet er bestilt og utført av KONE som selskapet har serviceavtale med på heisanlegg.</p>	<p>I tillegg til heisene har vi sjekket portene i garasjen, vannmålingsystemer, branntavle samt dørcalling for å sjekke om de inneholder komponenter som bruker 2G-nett. Det gjør de ikke.</p>
Pussutfelling i vindussmyg rundt flere av selskapets vinduer utvendig	<p>Registrert problemer med pussutfelling rundt vinduer på alle sider av bygningen (unntatt på forsiden der det er mørkt treverk).</p> <p>Multiconsult har undersøkt. Skyldes feil bruk av produkter da bygget ble oppført. Må fjerne løs puss og legge ny. Ikke kritisk ift tilstand på bygg og vil ikke gi ytterligere følgeskader, men bør utbedres snarlig.</p> <p>Vurderes iverksatt utbedring 2024. Vil inkludere utbedring av betongskade på undersiden av balkongdekke i B-oppgangen.</p>	<p>Kostnad anslått til ca 150-200.000,- kr. Anslått å ta ca én uke. Vi har i tillegg en balkongskade i B-oppgangen som utbedres samtidig.</p> <p>Meldt inn som bygningsskade på forsikring – avslått dekning med henvisning til standardvilkår.</p>
Riss i betonghimlinger i tak i leiligheter i A-oppgangen.	<p>Det ble i fjor observert riss/tynne sprekkdannelser 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> <p>Multiconsult undersøkte bygget og skaden nærmere. Bygget er fundamentert til fjell, som gjør at setningsskader ble vurdert lite sannsynlig. Konsulentfirmaet er</p>	<p>Multiconsult har kontrollert skader, bygg og konstruksjon og konkluderer med at riss i tak ikke tilsier</p>



	<p>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 i løpet av det året som har gått siden det ble satt opp.</p>	<p><u>strukturelle problemer med bygningen.</u></p> <p><u>Kontrolltiltak etablert sommeren 2023 viser ingen bevegelser i bygningen som skulle tilsa at vi har bygningsmessige problemer som krever oppfølging.</u></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>
<b>Planlagte tiltak</b>		
Forbruksmåling varme/varmtvann – 2024-25	<p>Ikke mulig å lese ut data fra system fra Avventa (ikke kjent teknisk system i markedet. I tillegg er personer i fra det tidligere Avventa-systemet kontaktet uten at det har gitt informasjon).</p> <p>Fysisk problem å få plass i fordelerskap i leiligheter til nye løsninger – prøver å finne nytt system som får plass for å unngå ombygging.</p> <p>Ny rørlegger skal se nærmere på dette og hva som er mulig å få til i skapet. Gjennomføres sammen med kontrolltiltak gulvvarme under (kontroll av varme skjer fra det samme fordelerskapet)</p>	<p>Selskapet har ikke foretatt avregninger el som følge av problemene. Dette må gjennomgås og korrigeres når nytt system er på plass.</p>
Kontroll av varme i gulv – 2024/25	<p>Ny rørlegger skal kontrollere gulv og fordeling av varme (enkelte rapporterer om varierende varme og evt tidvis manglende varme i gulv.</p> <p>Rørlegger skal se på ventiler samt om lufting av rørsystemet er gjort riktig i leiligheter (mulige feilkilder utenfor fellesanlegg i kjelleren).</p>	<p>Etterstadtoppen har ikke tidligere gjennomført service på anlegget inne fra leiligheter etter det som dagens styre er kjent med.</p>



	<p>I første omgang planlegges det med én forsøksrunde på fem leiligheter på gavlvegg i 45A.</p> <p>Arbeidet krever samtidig tilgang til leiligheter i alle etasjene – for å kunne sjekke luft i systemet må arbeidet starte i 1. etasje. Mer informasjon kommer.</p>	
Rørøpplagg kjellere	<p>Det vurderes rengjøring og kontroll av rørøpplagget i kjelleren.</p> <p>Det er flere steder registrert lite fall på rørøpplagg med relativt lang rørstrek frem til avløpsrør – da blir det gjerne mer et spørsmål om når vi kan få problemer.</p> <p>Det er tidligere registrert problemer med tett rør fra rørstammer knyttet til kjøkken i A-oppgangen.</p>	<p>Ny rørlegger skal gå over tegninger og rørøpplagg for å vurdere om det er spesielle forhold vi bør være oppmerksomme på og eller oppgaver som bør gjøres.</p>
Støy fra energisentral	<p>Det er registrert vibrasjonsstøy fra omformer i energisentral som forplanter seg oppover i bygningen.</p>	<p>Problemet fører til støy i flere leiligheter i A- og B-oppgang.</p> <p>Prøver å få tak i produkt og firma som kan løse problemet.</p>
Ventilasjonsanlegg	<p>Det har gjennom årene tidvis kommet klager fra beboere på dårlig trekk og/eller støy fra ventilasjonsanlegget i leiligheter.</p> <p>Det vurderes å sjekke systemet nærmere til høsten/vinteren.</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>Markedet for håndverkere er pr i dag</p>	



	slik at det er mulig å få tak i håndverkere til å gjøre jobben til en grei pris. Ligger under styrets ansvar og vil vurderes nærmere.	
--	---	--

Det er flere av arbeidene som beskrives i oversikten som vi ikke kan vente med. I tillegg så kan samlede kostnader overstige midler vi har tilgjengelig eller økonomisk buffer som vi trenger for eventuelle uforutsette kostnader. Det kan dermed bli behov for å lånefinansiere deler av arbeidene som må utføres – det vil evt komme mer informasjon dersom dette blir aktuelt.

## DRIFT

Vask av garasje	Planlegges gjennomført den 23. mai 2024 mellom 07.00-16.00.	Alle biler og evt gjenstander må flyttes ut.  Dekk, barneseter, takboks ol skal <u>ikke</u> plasseres ut i garasjeanlegg av hensyn til brannfare og evakuering.
Problemer med innstillinger på varmepumpe og stabilitet på varmeproduksjon	Viser til eget punkt under vedlikehold ovenfor knyttet til utskiftning av deler på varmepumpa før fyringssesongen.  Dette gjelder driftsproblemer i desember 2023. Vi har hatt utfordringer med at personell uten tilstrekkelig kompetanse på varmepumpa setter innstillingene feil slik at varmepumpa ikke går slik den skal eller stopper helt. Dette var et problem hele den siste uken før jul. Til slutt måtte firmaet som har service på varmepumpa tilkalles for å få orden på innstillingene og teste for stabil drift for å sikre oss mot flere stopp.  Varmepumpa har gått stabilt og leverer svært bra etter at innstillingene ble gjennomgått og justert. Vi har i tillegg en elektrokjele i back-up, men den klarer ikke å levere nok varmtvann og varme til	Styret har valgt å bytte leverandør av service i energisentral for å sikre tilstrekkelig kompetanse. I tillegg så har vi valgt å beholde serviceavtale med firmaet som er ansvarlig for varmepumpe og prøver å få opp bedre samhandling mellom leverandørene slik at unødvendige feil ikke oppstår.



	bygget på vinterstid dersom varmpumpa stanser.	
Strømstans	<p>Det ble i vinter registrert strømstans ved at automatsikring kuttet strøm i fellesanlegg sent på kveldstid.</p> <p>Problemet er identifisert til å gjelde last som tillates for å lade biler som ligger for høyt ved varmeproduksjon på så kalde dager som vi så i vinter. Må måles og vurderes endring av innstillinger.</p> <p>Det var i tillegg et par strømstans som følge av feil hos Elvia. Når du opplever strømstans – se ut om det også er mørkt på industrifeltet på Bryn og/eller sjekk Elvias eller Fortums nettsider for evt meldte driftsproblemer.</p>	<p>Kobles sammen med potensiell el-sjekk under planlegging som del av brannkonsept/krav for bygg hvert 10. år.</p> <p>Når strømmen går så stopper heisene og det utløses alarm i fellesarealene - kan stoppes via branntavle i B-oppgang.</p> <p>I tillegg må man lese på oppslag i garasjen hvordan man får opp branngardin utenfor porten dersom den har gått ned.</p>
Innbrudd	<p>Det har vært registrert mye innbruddsaktivitet i vårt nærområde (Kvæernerbyen, Etterstad/Helsfyr, Løren og Ensjø).</p> <p>Vi har hatt 4-5 ulike innbrudd og innbruddsforsøk siden i fjor vår. Det ser i hovedsak ut til å være nyere bygg med sykkelboder der man kan finne dyre sykler som er målet. En del av forsøkene har vært mislykket og vi har kun fått skader på dør ved nedkjøring til garasjen.</p> <p>Satt på sikkerhetsbeslag på flere av dørene inn fra garasjen samt til sykkelbod og inngangsdører til kjelleren og bodområder i kjelleren. Vi vurderer fortløpende om det er ytterligere behov etter siste forsøk i</p>	<p>Det er enkelte som har etterspurt tv-overvåking i kjeller. Dette er type tiltak som krever mye å få etablert ift GDPR, nødvendig flertall blant berørte beboere og garasjeiere samt kostnader og tid til oppfølging. Styret ser foreløpig heller ikke at kameraovervåking fører til at tyver tas, og har derfor ikke satt i gang forberedelser for å etablere overvåking i kjelleren.</p>



	mars 2024.	
Radonmåling	<p>Det anbefales målinger hvert 10 år. Radon er en usynlig gass som kan finnes i kjellere og de nederste etasjene av bygg.</p> <p>Etterstadtoppen har delt ut målere til flere leiligheter i første og andre etasje. Vi har ikke grunn til å tro at radon er et problem og avventer svar fra analyser av målere.</p>	
Snømåking	<p>Etterstadtoppen har ikke avtale om snømåking foran oppganger, søppelanlegg eller ved nedkjøring til garasje utover tirsdager og torsdager i vaktmesters arbeidstid.</p> <p>Det har vært en snørik vinter og et mindre antall beboere har bidratt til måking. Må vurderes om dette kan fortsette eller om selskapet bør kjøpe tjenester også utover arbeidstid samt i helger og på helligdager.</p>	Foreløpig kjøpt inn mer utstyr som er plassert ut i oppgang. Kostbar tjeneste å kjøpe (og det må betales for hele perioden uavhengig av mengde snø som måtte komme). Behov vil bli vurdert fortløpende.
Hageanlegg	<p>Problemer med plen etter fjorårets vinter lot seg ikke løse bare med plenfrø ol. Gartner vil legge litt jord på og så på nytt våren 2024.</p> <p>Det gjøres noen mindre tiltak i det store blomsterbedet i år, men bedet ser ikke spesielt fint ut gjennom sesongen og større tiltak bør vurderes senere.</p> <p>Gartner har opplyst at det er sykdom på et par av buskfeltene i hagen og ved inngangsdørene. I hovedsak er det valgt type trær som er kjent for å få sykdommer i Oslo-klimaet. Vi trenger ikke å gjøre noe i 2024, men bør være oppmerksom på at det trolig vil kreves større tiltak i løpet av noen år.</p> <p>Det vil være naturlig å se mer</p>	



	helhetlig på hagen og hva vi ønsker å ha er når vi nærmer oss tidspunkt for å gjøre mer med plantefelt.	
Søppelsortering	<p>Det har vært flere problemer med søppelsortering siste år.</p> <p>Det gjelder i hovedsak papirsøppel der papp ikke kuttes i små biter, men blir presset inn i større biter og hele esker som setter seg fast. Fører til at Renovasjonsetaten lar være å tømme søppel og kan i verste fall bety at vi får kostnader og må vente 14 dager før neste tømmedato. Det samme gjelder papirsøppel som legges ved siden av dunkene.</p>	<p>Papirsøppel må deles i små biter for å gå ned nedkast og få utnyttet kapasitet på søppelanlegg. Dersom man ønsker å løse det på annen måte må man sørge for å bringe søppelet til miljøstasjon.</p>
Dugnad	<p>Gjennomført søndag 28. april 2024 (før Oslo kommune feier gatene). Iskaldt og vått vær, men godt fremmøte. Vi vil vurdere å legge inn dette som frivillig aktivitet også neste år.</p>	



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

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

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadtoppen Borettslag.

### Lån

Etterstadtoppen Borettslag har lån i OBOS Banken. Det er to annuitetslån med månedlige forfall og en flytende rente på 5,64%. Det ene lånet har kun to terminer igjen (siste avdrag 30.05.24). For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på kroner 87 530,- Dette er en økning på kroner 4405,- fra 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Etterstadtoppen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Etterstadtoppen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 16. mai 2024

**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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>868 522</b>	<b>500 953</b>	<b>868 522</b>	<b>646 159</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 176 717	2 683 846	898 083	67 687
Fradrag for avdrag på langs. lån	20 -367 842	-364 804	-62 000	-508 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	20 -1 030 000	-1 951 269	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 238	-204	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-222 363</b>	<b>367 569</b>	<b>836 083</b>	<b>-440 313</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>646 160</b>	<b>868 521</b>	<b>1 704 605</b>	<b>205 846</b>

#### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 092 702	1 038 353
Kortsiktig gjeld	-446 542	-169 832
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>646 160</b>	<b>868 521</b>



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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 516 891	1 597 774	2 164 440	2 624 721
Innkrevde felleskostnader	2	2 427 744	1 926 424	2 218 560	2 427 279
Andre inntekter	3	1 200	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 945 835</b>	<b>3 524 198</b>	<b>4 383 000</b>	<b>5 052 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 500	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-83 125	-79 775	-84 000	-88 113
Konsulenthonorar	7	-36 563	-18 350	-150 000	-150 000
Kontingenter		-7 600	-7 600	-7 600	-7 600
Drift og vedlikehold	8	-380 958	-420 089	-495 000	-495 000
Forsikringer		-99 235	-91 183	-100 000	-109 200
Kommunale avgifter	9	-458 816	-359 376	-420 357	-517 940
Garasjer	10	-82 263	-67 228	-65 000	-80 000
Energi/fyring	11	-1 047 415	0	0	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 226	-85 976	-88 000	-101 000
Andre driftskostnader	12	-282 484	-352 372	-320 500	-397 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 655 144</b>	<b>-1 557 908</b>	<b>-1 804 917</b>	<b>-2 522 313</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>2 290 691</b>	<b>1 966 290</b>	<b>2 578 083</b>	<b>2 529 687</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 030 000	1 951 269	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 320 691</b>	<b>3 917 559</b>	<b>2 578 083</b>	<b>2 529 687</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	5 075	758	0	0
Finanskostnader	14	-2 149 049	-1 234 471	-1 680 000	-2 462 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 143 974</b>	<b>-1 233 713</b>	<b>-1 680 000</b>	<b>-2 462 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 176 717</b>	<b>2 683 846</b>	<b>898 083</b>	<b>67 687</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 176 717	2 683 846		



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

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	139 535 625	139 535 625
Tomt		14 355 000	14 355 000
Aksjer og andeler	16	38 000	38 000
Miljøbankkonto, øremerket		58 477	40 943
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>153 987 102</b>	<b>153 969 568</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	17	0	406
Forskuddsbetalte kostnader		1 541	0
Andre kortsiktige fordringer	18	10 730	20 907
Energiavregning		0	676 322
Driftskonto OBOS-banken		579 738	340 543
Sparekonto OBOS-banken		500 693	176
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 092 702</b>	<b>1 038 354</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>155 079 804</b>	<b>155 007 922</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 38 * 5 000		190 000	190 000
Annen egenkapital	19	63 220 093	62 043 376
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>63 410 093</b>	<b>62 233 376</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	45 026 133	46 423 975
Borettsinnskudd	21	46 140 000	46 140 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	57 035	40 739
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>91 223 168</b>	<b>92 604 714</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		197 871	159 583
Påløpte renter		216 860	9 870
Påløpte avdrag		31 258	0
Annen kortsiktig gjeld	23	554	379
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>446 542</b>	<b>169 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>155 079 804</b>	<b>155 007 922</b>
Pantstillelse	24	154 100 000	154 100 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 15.05.2024  
Styret i Etterstadtoppen Borettslag

Torill Astrup Svenning /s/

Steinar Linnes /s/

Elin Myrset /s/

Nicolai Sjøpstad /s/

## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### **HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

### **FORDRINGER**

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

### **SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat 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
Kapitalkostnader IN lån II	370 803
A-konto oppvarming	171 120
Garasjeleie	111 600
Parkeringsleie	100 800
Eiendomsskatt	86 580
Kapitalkostnader på IN-lån	1 996 243
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	136 040
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	13 805
Overført til kapitalkostnader	-2 516 891
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 427 744</b>

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

Nettinnbetalinger	1 200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 938
Multiconsult Norge AS	-27 625

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-36 563****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-54 461
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-149 755
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 847
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 329
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 565

---

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-380 958**

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

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

Eiendomsskatt	-86 630
Vann- og avløpsavgift	-231 103
Renovasjonsavgift	-141 082

---

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-458 816****NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Forsikring	-14 828
Drift/vedl.hold	-26 911
Vaktmester	-40 524

---

**SUM KOSTNADER GARASJER** **-82 263**

---

**SUM GARASJER** **-82 263****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Oppgjort avregning tidligere år, brensel(oppvarming)	676 322
Brensel, oppvarming 2023	371 093

---

**SUM ENERGI/FYRING** **1 047 415**

Balansført a-konto og kostnader knyttet til brensel tidligere år er ikke avregnet pga usikkerhet om avregningen. Alt er kostnadsført pr. 31.12.23.

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 033
Lyspærer og sikringer	-12 031
Vaktmestertjenester	-81 036
Renhold ved firmaer	-104 835
Snørydding	-3 085
Andre fremmede tjenester	-57 773
Andre kontorkostnader	-53
Telefon, annet	-15 407
Kontingenter	-1 900
Bank- og kortgebyr	-2 431
Velferdskostnader	-900
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-282 484</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 320
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 755
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 075</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt (lån 1)	-2 132 283
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt (lån 2)	-16 766
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 149 049</b>

**NOTE: 15****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
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>139 535 625</b>

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: 16****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. Balanseført verdi: 38 000.

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

**NOTE: 17****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	4 478
Tap på krav(kundefordringer)	-4 478
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 18****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto(IN-lån)	10 730
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 730</b>

**NOTE 19:****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	15 393 972
Egenkapital fra IN tidligere år	57 505 672
Egenkapital fra IN 2023	1 030 000
Reduksjon EK fra IN	-10 709 551
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>63 220 093</b>

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

**NOTE: 20****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, lån 1

Rentesatsen pr 31.12: 5,49 %, løpetiden er 40 år

Opprinnelig, 2014	-92 280 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	46 382 244
Nedbetalt i år, IN	1 030 000
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-44 867 756

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 30.06.24.

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

OBOS Boligkreditt AS, lån 2

Rentesatsen pr 31.12: 1,83%, løpetid 10 år

Opprinnelig, 2014	-15 380 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 730 353
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	367 842
Nedbetalt tidligere, IN	11 123 428
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr.31.12.2023	-158 377

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-45 026 133**

Lånet er et annuitetslån.

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

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene 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 Boligkreditt AS (fra 10/1-20)****Første avdrag er 30/06-2024****Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2024**

5006	450
1002	600
2006, 4001	850
4002, 5002	1 000
4005	1 400
2002	1 550
3002	1 600
1008	1 650
3006	1 850
2004	2 050
1006, 2003	2 250
3003	2 350
4003, 4004	2 400
1001	2 450
1007	2 550
5004	2 700
1004, 1005	2 850
2005	2 900
5003	3 200
5001	3 850

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2014

-46 140 000

**SUM BORETTSINNSKUDD****-46 140 000****NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-57 035

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD****-57 035****NOTE: 23****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

-175

Strøm

-379

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-554****NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

46 140 000

Pantelån

45 026 133

Påløpte avdrag

31 258

Beregnete IN-forpliktelse

47 826 121

**TOTALT****139 023 512**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

139 535 625

Tomt

14 355 000

**TOTALT****153 890 625**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653480. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **20.08** og **20.02** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader

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

### Forkjøpsrett

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.05.24

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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