



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 472 369  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ERTELØKKA 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 12.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 22.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 982472369

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 560 781	1 521 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 560 781</b>	<b>1 521 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 530	106 256
Annen driftskostnad		1 592 006	1 267 969
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 688 536</b>	<b>1 374 225</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 755</b>	<b>147 323</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 044	15 134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 044</b>	<b>15 134</b>
Annen finanskostnad		36 651	45 855
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 651</b>	<b>45 855</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 607</b>	<b>-30 721</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 362	116 602
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 747	6 352
Andre fordringer		173 402	171 023
Sum fordringer		181 149	177 375
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		112 613	174 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 613	174 678
Sum omløpsmidler		293 761	352 053
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>293 761</b>	<b>352 053</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		380 094	234 732
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-380 094</b>	<b>-234 732</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-380 094</b>	<b>-234 732</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		365 196	467 309
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>365 196</b>	<b>467 309</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>365 196</b>	<b>467 309</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 827	2 472
Leverandørgjeld		277 190	94 135
Skyldige offentlige avgifter		3 384	
Annen kortsiktig gjeld		26 258	22 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>308 659</b>	<b>119 476</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>673 855</b>	<b>586 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>293 761</b>	<b>352 053</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339334

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 982 472 369  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ERTELØKKA 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Freserveien 1  
0195 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 21.03.2026



Organisasjonsnr: 982 472 369  
SAMEIET ERTELØKKA 10

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 560 781	1 521 548
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 560 781</b>	<b>1 521 548</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		96 530	106 256
Annen driftskostnad		1 592 006	1 267 969
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 688 536</b>	<b>1 374 225</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-127 755</b>	<b>147 323</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 044	15 134
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 044</b>	<b>15 134</b>
Annen finanskostnad		36 651	45 855
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 651</b>	<b>45 855</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-17 607</b>	<b>-30 721</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-145 362	116 602
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>



Organisasjonsnr: 982 472 369  
SAMEIET ERTELØKKA 10

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 747	6 352
Andre fordringer		173 402	171 023
Sum fordringer		181 149	177 375
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		112 613	174 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		112 613	174 678
Sum omløpsmidler		293 761	352 053
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>293 761</b>	<b>352 053</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		380 094	234 732
Sum opptjent egenkapital		-380 094	-234 732



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-380 094</b>	<b>-234 732</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	365 196	467 309
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>365 196</b>	<b>467 309</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>365 196</b>	<b>467 309</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 827	2 472
Leverandørgjeld	277 190	94 135
Skyldige offentlige avgifter	3 384	
Annen kortsiktig gjeld	26 258	22 869
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>308 659</b>	<b>119 476</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>673 855</b>	<b>586 785</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>293 761</b>	<b>352 053</b>



Organisasjonsnr: 982 472 369  
SAMEIET ERTELØKKA 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5772

SAMEIET ERTELØKKA 10



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET ERTELØKKA 10

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:

12. mars 2026 kl. 18:00, Asker Kulturhus, 4 etg (møterom Bjørn Carlsen) Heis opp ved bibliotek/Kino.

### 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husleieøkning
8. Vedlikeholdsplan
9. Vedlikeholdsplan, presentasjon
10. Endring av vedtekter
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ERTELØKKA 10



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  
Velges i årsmøtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling  
Protokollvitner utnevnes blant de fremmøte !

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet



Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital

Vedlegg

- 1. 5772 - årsregnskap.pdf
- 2. 5772 Sameiet Erteløkka 10 - revisjonsberetning.pdf

Sak 5

### 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 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

## Husleieøkning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Økning av felleskostnadene er nødt til å få et reelt opprykk. For å dekke fjorårets tap og underskuddet som er forespeilet. Vedlikeholdsplanen sier noe om den fremtidige kostnaden så kommer andre driftskostnader som kommer på toppen av dette og de kostnadene som har påløpt. Det er og vil komme en del grep om å få kontroll på den økonomiske situasjonen som nå er iverksatt av styret.

### Styrets innstilling

Godkjenne et lån på kr 4 millioner, herav økning av husleien for å dekke lånekostnadene samt å bygge opp ny kapital.

### Forslag til vedtak

Godkjenne styrets forslag på lånestr og husleieøkning

Sak 8

## Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Jo Alexander Gjerpe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi får nå store utgifter i forbindelse med lekkasjer som kanskje kunne vært unngått med en god vedlikeholdsplan. Dette må vi få på plass fremover og alle må få tilgang til rapporten.

### Styrets innstilling

I forbindelse med ekstraordinært sameiermøte ble dette vedtatt. Årsmøte papirene vil blir presentert med Vedlikeholdsplanen.

### Forslag til vedtak

Vedlikeholdsplan skal utarbeides og vedtas på årsmøte med mulighet for dugnad slik at vi kan redusere utgiftene noe.



Sak 9

### Vedlikeholdsplan, presentasjon

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

#### Styrets innstilling

Viser til ekstraordinært sameiermøte hvorav det ble vedtatt at vi skal utarbeide en vedlikeholdsplan. Det er et stor behov for en plan og kartlegging av byggest tilstand samt nåværende lekkasje.

#### Forslag til vedtak

Godkjenning av fremlagt vedlikeholdsplan

#### Vedlegg

3. Vedlikeholdsplan.pdf

Sak 10

### Endring av vedtekter

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Endring av vedtekter, styrets sammensetning og hvem som kan sitte i styret.

#### Styrets innstilling

godkjenne forslag se vedlegg

a)

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

- For Endring av vedtekter
- Mot Endring av vedtekter

b)

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

1. §13 § 13 SAMEIESTYRET
2. nye punkt i vedtektene. Se vedlegg

#### Vedlegg

4. Forslag på vedtektsendring.pdf



Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

under ekstraordinært møte ble det fremmet og godkjent endring av styret. Samt 2 personer til å fylle rollen som valgkomitee

#### **Innstilling**

leder velges for 1 år

2 styremedlemmer for 2 år

Vara medlem 1 år

kandidater presenteres på årsmøtet !

#### **Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2025

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder Ole Kristian Øverli Schneider Erteløkka 10  
Avtredd 16 februar 2026, ekstraordinært sameiermøte

Leder (konstituert) Rene-Charles Gustavsen Erteløkka 10  
(16 februar 2026 frem til årsmøtet 12 mars 2026)

Styremedlem Rene-Charles Gustavsen Erteløkka 10

Styremedlem Synne Fjellhaug Erteløkka 10

Varamedlem Andreas Haugstad Erteløkka 10d  
(styremedlem frem til årsmøtet 12 mars 2026)

Varamedlem Einar Andreas Andersen Vestre Vei 29

#### Valgkomiteen

Styret er tildelt oppgaven som valgkomite.  
(valgkomitee, klippet inn 16 februar ekstraordinært sameiermøte)

#### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) eller pr. epost -  
[ertelokka10@styrerommet.no](mailto:ertelokka10@styrerommet.no).

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Sameiet Erteløkka 10

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Erteløkka 10 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer  
982472369, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

50 414

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av  
bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

#### Forretningsførsel og revisjon



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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er OBOS

Sameiets revisor er BDO.

## Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 4 styremøter.

Styret har hatt løpende kontakt og dialog med forretningsfører, Erteløkka velforening og deres driftsansvarlig (vaktmester) i Gammel Nok A/S hele driftsåret.

Ole Øverli Schneider har fungert som kontaktperson for sortering av løpende utbedring og vedlikeholdsarbeider mot vaktmester og de øvrige sameiere.

Styret har i regnskapsperioden spesielt arbeidet med følgende saker:

- Løpende dialog med vaktmester ved nødvendige vedlikehold- og utbedringsarbeider.
- Det er har i perioden vært salg av 5 boenheter i Borettslaget
- byttet dørpumper og en del vedlikehold gjennom året.
- Skiftet til led med bevegelsessenorer, inngangsparti U1+U2. Heisrepreasjon
- Lekkagesøk, utbedringer og fjerning av heller på takterrasser.
- Deltakelse Erteløkka Velforenings og AVAs årsmøter.
- Deltakelse i budsjettarbeide og fastsettelse av felleskostnader i samarbeide med forretningsfører.



**SAMEIET ERTELØKKA 10**  
**ORG.NR. 982472369, KLIENTNR. 5772**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 546 908	1 512 048	1 547 000	1 553 800
Andre inntekter	3	13 873	9 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 560 781</b>	<b>1 521 548</b>	<b>1 547 000</b>	<b>1 553 800</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-26 530	-36 256	-39 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-10 669	-10 946	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-70 665	-71 138	-72 000	-75 240
Konsulenthonorar		-7 125	-11 958	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-313 277	-158 387	-287 000	-454 890
Forsikringer		-145 321	-133 484	-170 000	-165 000
Kommunale avgifter		-353 032	-316 911	-357 000	-420 000
Kostnader sameie		-307 150	-167 320	-160 000	-168 000
Energi/fyring	8	-90 914	-108 382	-77 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-160 670	-166 692	-166 000	-170 980
Andre driftskostnader	9	-133 183	-122 752	-162 000	-186 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 688 536</b>	<b>-1 374 225</b>	<b>-1 595 000</b>	<b>-1 865 910</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-127 755</b>	<b>147 323</b>	<b>-48 000</b>	<b>-312 110</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	19 044	15 134	12 000	12 000
Finanskostnader	11	-36 651	-45 855	-37 184	-27 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-17 607</b>	<b>-30 721</b>	<b>-25 184</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-145 362</b>	<b>116 602</b>	<b>-73 184</b>	<b>-327 110</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	116 602		
Udekket tap:		-145 362	0		



**SAMEIET ERTELØKKA 10**  
**ORG.NR. 982472369, KLIENTNR. 5772**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 747	6 352
Forskuddsbetalte kostnader		173 402	171 023
Driftskonto OBOS-banken		40 722	121 043
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 325	0
Sparekonto OBOS-banken		70 566	53 635
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>293 761</b>	<b>352 053</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>293 761</b>	<b>352 053</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-380 094	-234 732
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-380 094</b>	<b>-234 732</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	365 196	467 309
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>365 196</b>	<b>467 309</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 871	22 869
Leverandørgjeld		277 190	94 135
Skyldige offentlige avgifter	14	3 384	0
Påløpte renter		1 827	2 472
Annen kortsiktig gjeld	15	1 387	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>308 659</b>	<b>119 476</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>293 761</b>	<b>352 053</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 20.02.2026  
Styret i Sameiet Erteløkka 10

Andreas Haugstad/s/

Rene-Charles Gustavsen/s/

Synne Fjellhaug/s/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### 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.

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.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	1 423 464
Kabel-tv	123 444
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 546 908</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Gjensidige - Erstatning	13 873
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>13 873</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-13 250
Påløpte feriepenger	-1 352
Arbeidsgiveravgift	-11 929
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-26 530</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-70 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-70 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 669
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 669</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 768
Drift/vedlikehold elektro	-104 919
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-32 448
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 199
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 780
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 163
Egenandel forsikring	-22 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-313 277</b>

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-90 914
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-90 914</b>

## NOTE 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-4 275
Vaktmestertjenester	-37 053
Renhold ved firmaer	-79 899
Andre driftskostnader	-6 146
Andre kontorkostnader	-1 055
Bank- og kortgebyr	-2 755
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-133 183</b>

## NOTE 10

### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	14 793
Renter av driftskonto i OBOS-banken	638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 138
Andre renteinntekter	1 475
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 044</b>



## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-36 651
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-36 651</b>

## NOTE 12

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

## NOTE 13

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Øst	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 8,30 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2018	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	532 691
Nedbetalt i år	102 113
	-365 196
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-365 196</b>

## NOTE 14

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 325
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 059
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 384</b>

## NOTE 15

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-1 352
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 387</b>



## **Negativ egenkapital og negativ arbeidskapital**

Regnskapet viser at sameiet har negativ egenkapital og negativ arbeidskapital, samt at det er budsjettert med negativt resultat for 2026.02.20

På ekstraordinært årsmøte 16. februar ble det valgt nytt styre. Det nye styret vil ta en samlet gjennomgang av økonomien i sameiet så fort som mulig, og gjøre de tiltak som er nødvendig for å rette opp de økonomiske forholdene i sameiet.

Det vil være nødvendig med låneopptak i forbindelse med takprosjekt, og det nye styret vil da vurdere om lånet skal utvides noe i forhold til kostnaden på prosjektet for å bedre likviditeten i sameiet. Kombinert med økning av felleskostnadene bør dermed de økonomiske forholdene i sameiet være rettet i løpet av de nærmeste månedene.

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ERTELØKKA 10.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**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 sameiet 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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pennneo Dokumentnøkkel: YT261-XAEBJ-SC01G-D8H45-MD158-AWEXX



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-25 16:35:30 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: YTZ61-XAEBJ-SC0TG-D8HA5-MDT58-AWEXX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://eud.penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 32

5/72 Sambelegget Løseløkke IO - revisjonsberetning.pdf

# Vedlikeholdsplan

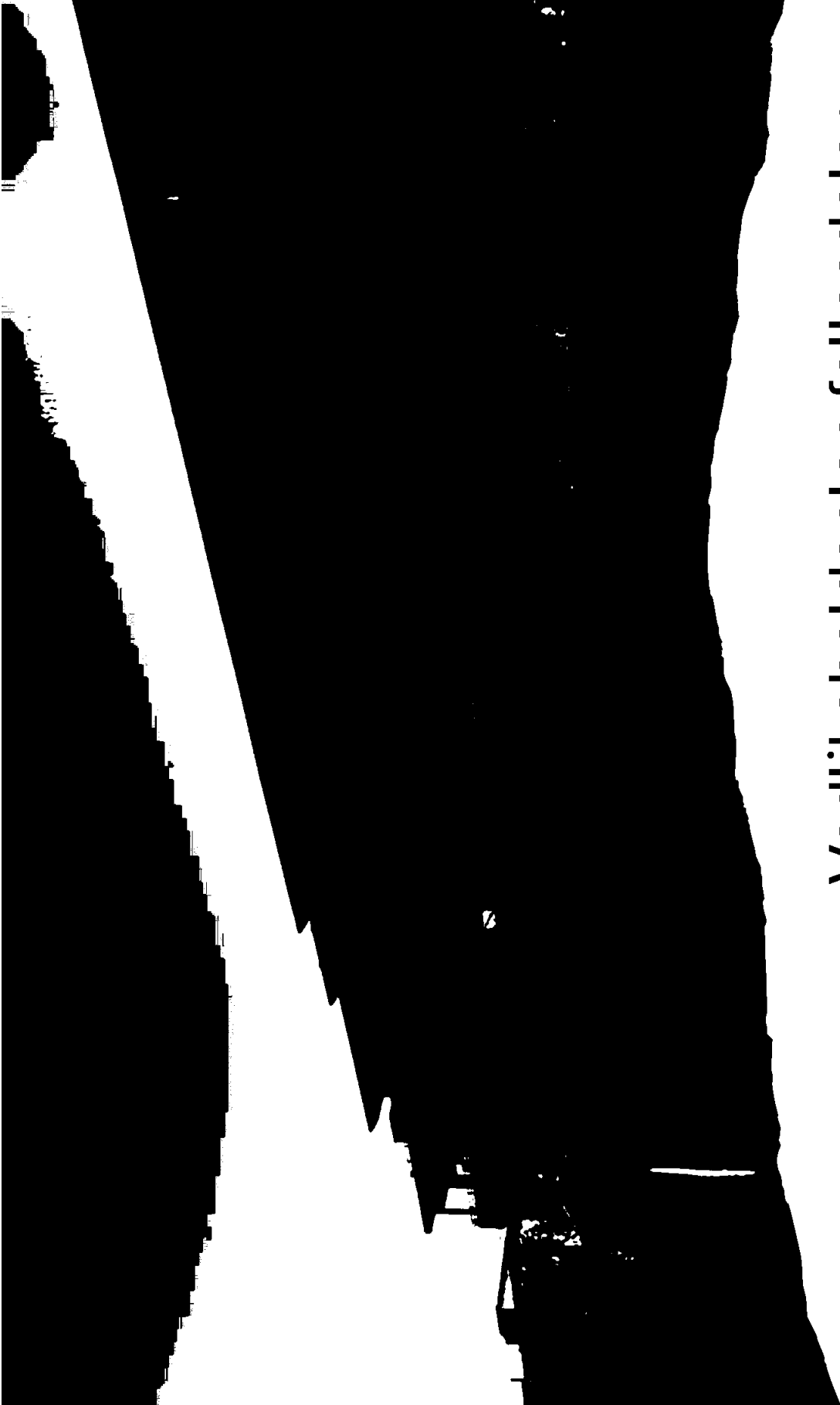
---

## Erteløkka 10

18 av 32

Torbjørn Solnørdal utarbeidet i mars 2026 versjon 1

Vedlegg 3



# Vedlikeholdsplan fellesdeler

Erteløkka 10 Sameiet 27 Seksjoner Org nummer 982472369 Gnr. 50 Bnr. 414  
19 av 32

Torbjørn Solnørdal

Vedlegg 3

• I dette oppsettet presenteres bygningsbeskrivelser sammen med angitt alder og forventet levetid. Informasjonen er delt inn i fargekoder som omfatter følgende kategorier:

- ████ – ingen umiddelbart behov for vedlikehold eller fornyelse
- Gul ████ – behov for vedlikehold eller fornyelse
- ████ – behov for vedlikehold eller fornyelse

• Denne kategoriseringen er basert på den forventede levetiden samt inspeks

Hensikten er å utarbeide en plan for systematisk utskifting og vedlikehold av felleskomponenter i bygningen.

Levetidene fastsettes med utgangspunkt i Sintefs Byggforvaltning 700.320, som vurderer forventet levetid og vedlikeholdsintervaller, samt i henhold til NS 3451.

Torbjørn Solnørdal

# Historikk og oversikt over vannlekkasjer og skademeldinger

Beskrivelse	Sted
Lekkasje i garasje B2 - plass 202	Plass 202
Vannskader i bygg, sluk på terrasser	501,502,503
Lekasje 402 - vindu ut mot svalegangen	402
Vannskader etter lekkasjer	Flere
Vannskader i flere leiligheter etter nedbør	Flere
Vannlekkasjer takterrasser, sluk klarer ikke å ta unna	501,502,503
Vannlekkasje på flere leiligheter vann over kjøkkenvindu 3 etg	3 etasje
Lekkasje i 406 - over terrassedør	406
Lekkasje i 402 - fra terrassesluk i 5 etg	402
Lekkasje sikringsskap 1 etasje	1 etasje
Lekkasje i garasje	Garasje
Vannlekkasjer takterrasser og rekkverk	501,502,503
Vanninntregning dør i 4 etasje ved heis	4 etasje
Skaderapport vannskade leilighet 204, avdekket riss i tettesjikt balkonguly	204
Skaderapport vannskade leilighet 204, utett bygning vann inn over terrassedør	204
Skaderapport vannskade leilighet 204, avdekket tilsvarende i 304	204, 304
Skaderapport vannskade leilighet 204, vann renner inn bak kledning og inn i konstruksjonen	204
Vannskade bod 206 og 106	Bod 206 og 106
Vannskade leilighet 402, vann inn fra svalgang	402
Vanninntregning leilighet 204 fra balkong, frosset nedløp utbedret av Øle	204
Lekkasje 402- over stuevindu fra sluk i terrasse 5 etg	402
Vannskade leilighet 401 - utett membran og vann inn i ventilator	401
Skadesak Gjensidige 53487	
Skadesak Gjensidige 103659	
Skadesak Gjensidige 87622	
Skadesak Gjensidige 83350	
Skadesak Gjensidige 82841	
Skadesak Gjensidige 76108	
Skadesak Gjensidige 66198	
Skadesak Gjensidige 69175	
Skadesak Gjensidige 82371	
Skadesak Gjensidige 107532	

# Kontroller som er utført i Erteløkka 10

- **Kontroller og rapporter for sameiet Erteløkka 10**
- Kontroll av avtrekksvifter på tak og i seksjoner
- Manglende fall til sluk på terrasser i 5 etasje er registrert
- Kontroll med rapport om for liten dimensjon på avløp på terrasser og balkonger
- Nedbøying og setning sprekker rapport Sweco
- Heiskontroll – sikkerhetskontroll
- Service rapport ventilasjon søppelrom
- El-Kontroll bygg
- Brannrør med tilstandsrapport
- El-Kontroll av varmekabler
- El-Kontroll og ledelys
- Kontroll av alle balkonger og terrasser via styret i sameiet
- Vurdering av fuktskader og mulige lekkasjer på tak over terrasser utført av styret
- Rapport vedrørende terrasser, sluk og rekkverk – anbefalt revet
- Rapport om råte i trevirke/kledning i bygget + 5 ytterdører som bør behandles
- Rapport om blikk/skader på gulv i 5 etasje
- El-Kontroll kapasitet i el-skap
- Brannteknisk notat innglassing svalganger
- Service rapport søppelrom

Årstall
2006
2009
2009
2009
2010
2010
2011
2011
2012
2012
2014
2015
2015
2017
2017
2018
2018
2020

Post	Beskrivelse	Byggeår	Fornyet	Alder	Forventet levetid	Anbefalt tiltak	Kategori – med kommentar
01	Drenering	1998	Ukjent	28	20-60 år fornyes 1-5 år vedlikehold	Spyles eventuelt filmes for å avdekke brudd	Felles, motfaller synlig flere justeres for å unngå følgeskader
02	Grunnmur	1998	Ukjent	28	40-80 år	Sjekkes og eventuelt tette sprekker etter setninger	Sjekk setning /sprekker/ endring
03	Vann/avløp	1998	Tett avløp i 101, spykt i 2020 Hoved stoppekran flyttet fra bod 101 i 2011	28	Bruktid 50 år Vedlikehold 25-30 år	Sjekkes, inspeksjon med fiber for å avdekke brudd	Felles vann og avløp, vurder filming
04	Fasade - Tegl	1998	Spyt og behandlet 4 år siden. Fuging ved vinduer fasade sør og vest i 2010.	28	20-40 år fornyes	Utbedre lekkasjer, saltutslag, mose og fukt i gavel 2 etg. Impregneres utvendig	Saltutslag/mose/fukt som er gavel, lekkasje og saltutslag beslag som er defekte.
05	Fasade - Kledning	1998	Malt i 2004. Malerarbeid 5 etg + fasade i 2009/2010. Beiset 12 år siden Vask av kledning 2004 Byttet ved tavledører i 2017	28	40-60 år fornyes 6-12 år vedlikehold	Bytte råte skadede bord og overflatebehandles regelmessig hvert 6-8 år	Felles, ikke mulig å inspisere konstruksjon. Etablere inspel
06	Takkonstruksjon	1998	Ukjent	28	50 år fornyes	Sjekk lufting, insekts sperre. Ikke inspeksjonsluke til kaldt loft bør etableres	
07	Taktekking	1998	Ukjent	28	15-35 år fornyes 5-15 år vedlikehold	Bør byttes, før lekkasjer oppstår	
08	Nedløp/renner /overløp	1998	Overløp og nedløp fra tak etablert i 2010. Punktert membran i 2010. Frostskade i nedløpsrør + svalganger i 2011	28	25-30 år fornyes	Utbedring av nedløp, overløp og fall til sluk på terrasser og balkonger	
09	Varmekabler – renner/nedløp	1998	Ca. 15-20 år siden. Nye i to nedløp 2026 - 5 etg Varmekabler sluk 5 etasje 2001. Varmekabler inngangen byttet i 2010. Kabler ved svalgang etasje 2-3-4 og 5 byttet i 2006. Kabel ved 510 meldt defekt 2007.	28	30-50 år fornyes	Byttes med termostat, nye varmekabler i 5 etasje til adkomst og sluk bør fornyes.	Nær forventet levetid, fornyes påregnes. Noe fuging er i gr
10	Membran terrasser 5 etg	1998	Sluk terrasse 502, byttet i 2006 etter lekkasje. Sluk i 5 etg og alle balkonger byttet i 2005. Innstikk/overløp monteret i 2010	28	2-8 år vedlikehold	Byttes grunnet lekkasje. Se rapport fra 2015 som anbefaler rivning av terrasser og avrenninger	
11	Vinduer	1998	Tetting utvendig ved 40 stk. vinduer i 2010. Feilprosjektering av vinduer endret i 2001.	28	20-60 fornyes 2-8 år vedlikehold	Sjekk punktering, klemlister	Seksjonseier, bør fagetmessige punkteringer eller reparasjoner
12	Ståldører	1998	Ukjent	28	30-50 år fornyes 4-12 år vedlikehold	Utbedre dørpumper og klemlister, dør i 4 etasje bør utbedres, dører i 5 etasje er utette.	Overflatefornyes klemlister
13	Ytterdører seksjon	1998	11 er justert, 13 stk. er ok og 3 nye dører byttet i 2013 Ytterdør 1 etg. 103 mangler utvendig tetting	28 - 13	20-40 fornyes 2-6 år vedlikehold	Bør byttes/justeres i værutsatte områder – 5 etasje	
14	Belysning	1998	Lamper i svalgang byttet i 2011. Utskifting av lamper i fellesareal 2017		30-40 år levetid	Bør byttes, vurder Led lamper på utebelysninger	Nær forventet levetid på eldsisefornytelse og utbedringer i per
Vedlegg 3 15	Terrassedører	1998	Justert i 2013	23 av 32 28	30-40 år	Bør justeres og utvendig isoleres for kuldebro	Seksjonseier. Uteveklister og jevnlig sjekkes





	1998	2025	28	20-30 år	Årlig kontroll og vanlig overflatebehandling	Felles
16	Heis	1998	2025	28	20-30 år	Felles
17	Trappehus overflater	1998	Malt overflater i 2012	28	10-15 år	
18	Varme trappehus	1998	Ukjent	28	40 år	Felles
19	Lys inne/felles deler	1998	Byttet i -2 etg og 1 etg	28	40 år	Felles
20	Balustrade - gulv	1998	Fliser i 2,3 og 4 etasje fra 2006. Fliser i 4, 3 og 2 etg. Fliser 2019. Reklamasjon epoxy gulv 2. etg 2019. Fliser i 2. etg byttet i 2018.	28	Fliser 5-15 år	Felles
21	Postkasser	1998	Ukjent	28		
22	Ringelokker	1998	Ringelokker fornyet i 2018	28		Felles
23	Fasade beslag	1998	Styret fuget beslag i 5 etasje i 2019.	28	20-30 år	
24	Brannvarsler	1998	Brannklokker byttet i 2018	28		Felles
25	Pulver apparat	1998	Montert i 1. etasje 2009.	28	10 år	Felles
26	Lås system	1998	Nøkkelsystem Erteløkkå 10 byttet i 2004. Lås i Ytterdør U1 byttet i 2011	28		Felles
27	Betongtrapp innvendig	1998	Ukjent	28	6-10 år vedlikehold	
28	Rekkverk 5 etg	1998	Utbedring av rekkverk i 2015 via styret. Fuging under skruer i rekkverk i 2010 ved styret. Rapport om mangelfullt utførelse av beslag i 2010.	28	30 år	Avvik krav v høyde

Vedlegg 3

24 av 32

Torbjørn Solnørdal



Vedli

	2019	20-60 år	7	20-60 år	Årlig kontroll, smøring og justering av hengsler/låser
29	Glass vinduer balustrade				
30	Ventilasjon seksjoner	1998	28	20 år	Bytte filter, rengjøre kanaler. Grunnet alder bør vifter på tak fornyes. 5 etasje balansert ventilasjon, anbefaler årlig filterbyttet
31	Dørpumper fellesdører	1998	28	10-12 år	Årlig kontroll og smøring/justering av pumper og låser
32	Balkonger seksjoner	1998	28	20-40 år	Kontroll av sluk, membran og overløp bør utføres årlig, mulig styret bør ha årlig kontroll
33	Felles El-skap	1998	28		Årlig kontroll med rapport, mangler kursoversikter i flere skap
34	Luftelyrer/takhatter	1998	28	30 år	Sjette overgang, innfesting mot takpapp
35	Sluk og avløp terrasser	1998	28	40 år	Underdimensjonert, bør utbedres når man tar membran. Rapport fra 2015 anbefaler å utbedre alle sluk på terrasser.
36	Varmekabler inngang	1998	28	30-50	Kontroll periodisk
37	Søplerommet	1998	4 år 9 år	12 år	Male gulvet og vegger Varmepumpe installert 2020, service/sjette filter (12 år levetid)
38	U1 – U2 gang	1998	28	4 år	Overflatefornyelse, diverse sår skader
39	Nøddlys og ledelys	1998	2012		Anbefaler periodiske kontroller
40	Portåpner - Fjernkontroll		Vedlikehold i 2007. Vedlikehold i 2015 Bestilt nye i 2026		Under bestilling av styret
41	Strøm målere		Seksjoner byttet i 2018, trafo heis byttet i 2009		Periodiske kontroller
42	Etasjeskiller	1998	Ukjent	50-60 år	Ved avretting innvendig i seksjoner anbefales avrettingsmasser

Vedlegg 3

25 av 32



### Oppsummering av kategorier 3 med estimerte beløp

Prioritet	Beskrivelse	Byggeår	Alder	Levetid	Tiltak	Kategori	Estimat
3	Fasade - Kledning	1998	28	40-60 år fornyes 6-12 år vedlikehold	Bytte råte og overflatebehandles		50.000
2	Taktekking	1998	28	15-35 år fornyes 5-15 år vedlikehold	Bør byttes		1.200.000
1	Membran terrasser 5 etg	1998	28	2-8 år vedlikehold	Byttes		4.000.000
1	Fasade beslag	1998	28	20-30 år	Flere løse og defekte fuger		300.000
1	Sluk og avløp terrasser	1998	28	40 år	Underdimensjonert, bør utbedres når man tar membran		300.000

**Sum kategori 3 = 5.850.000,-**

# FDV – og oversikt over aktører

• Fargekode kledning Beckers Elit Dekkbeis Halvblank (50) Vannbasert Farge S-4000 – N Base B. Resept RO-10, SV-50, YO-30.	• Elektriker – ?
• Fargekode stål søyler RAL 7004	• Rørlegger - ?
• Fargekode Limtre øverste balkong NCS – S 4000 N	• Ventilasjon - Flexi
• Fargekode Dekkeforkant /himlinger/søyler NCS – S 4000 N	• Renholder – Solva Rengjøring
• Fargekode utvendig bod dør NCS – S 4000 N	• Vaktmester Roy A Olsen 988 27 393
• Fargekode El-skap dør NCS – S 1002 – Y	• Forretningsfører –
• Fargekode ståldører RAL 7016	• Sameiets revisor
• Fargekode Innvendig rekkverk trapperom - RAL 7005	• Regnskapsfører – Todorova
• Fargekode beslag – RAL 7016	• Heisreparatør – K
• Fargekode vinduer - ?	• Portåpner/Portereri 90687798
• Fargekode ytterdør seksjon NVS S7805 B 01 G	• Ringeklokker/Port Service v/ Ellen 91 41476400
• Fargekode trappeganger vegger -?	• Forsikrings selska Polisenumer 70
• Fargekode himlinger trapperom -?	• Obos – Viljo App
• Gulvfliser svalganger - ?	• Faktura adresse S Erteløkke 10 V/Ob Eiendomsforvaltning Alnabru 0684 Ostli
• Fliser i trapper - ?	

# Styret og kontaktpersoner Erteløkka 10

[Styret e-post ertelokka10@styreverrommet.no](mailto:Styret e-post ertelokka10@styreverrommet.no)

Styreleder Rene-Charles Gustavsen - 2026

Styremedlem Andreas Haugstad - 2026

Styremedlem Synne Fjellhaug – 2026

Varamedlem

Vedlikeholdsplan ansvarlig Torbjørn Solnørdal -2026

Valgkomite Hege Dahl og Bente Myhre - 2026

Dugnadsansvarlig Andreas Haugstad - 2026

28 av 32

Torbjørn Solnørdal

Vedli

Årsregnskap Regnskapsåret 2025 for 982472369



Forslag på vedtektsendring fra Styret.

## § 13 SAMEIESTYRET

~~[1] Sameiet skal ha et styre med 3-5 medlemmer og eventuelt 1-2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.~~

Ny tekst.

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer (inkl leder) og eventuelt 1-2 varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet, styrets leder velges særskilt. Styrets medlemmer må være sameier eller ha fast bosted i Erteløkka 10.

[2] Styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Funksjonstiden løper fra det ordinære sameiermøtet styremedlemmene er valgt på og opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden opphører.

[3] Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta å fjerne medlem av styret.

[4] Styreleder skal sørge for at styret holder møter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

[5] Styremøtet ledes av styrets leder. Ved dennes fravær velger styret møteleder.

[6] Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget.

[7] Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

[8] Styrets leder representerer sameiet på årsmøter i Erteløkka Velforening

Nye punkt:

(9) Styremedlem som flytter fra sameiet fratrer sin stryeplass ved overtagelsesdato for boenheten og erstattes med vara eller nytt valg foretas ved kommende ordinære sameiermøte.

(10) Valg av styremedlemmer/leder foretas på følgende måte..

leder og 1(ett) styremedlem velges i oddetallsår, 2 styremedlemmer velges i partall.

Varamedlem sitter i ett år fra ordinært årsmøte til neste ordinære årsmøte.

(kommentar) dette for at vi skal beholde erfaring og kompetanse og at ikke alle faller i fra. Det betyr at vi som nå sitter er frem til 2027 på valg. Noen stiller for 2 år og andre for 1 år. Vi må være 4 for at leders dobbeltstemme skal ha utslag. Det er vanlig kotyme.

Til kommende ordinære sameiermøte legger vi dette frem og vil da komme i takt med egne vedtekter i 2027 og 2028



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 5772 Selskapsnavn: SAMEIET ERTELØKKA 10

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.