



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 033 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ETTERSTADKROKEN 5A OG B
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 933 475	1 931 460
Sum inntekter		1 933 475	1 931 460
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 765 270	1 321 343
Sum kostnader		1 879 370	1 435 443
Driftsresultat		54 105	496 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 658	27 733
Sum finansinntekter		22 658	27 733
Annen finanskostnad		50	88
Sum finanskostnader		50	88
Netto finans		22 608	27 645
Ordinært resultat før skattekostnad		76 713	523 662
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 713	523 662
Årsresultat		76 713	523 662
Totalresultat		76 713	523 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 713	523 662
Sum overføringer og disponeringer		76 713	523 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 635	14 855
Sum fordringer		23 635	14 855
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 590	2 817 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 590	2 817 395
Sum omløpsmidler		2 900 225	2 832 250
SUM EIENDELER		2 900 225	2 832 250

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 855 346	2 778 633
Sum opptjent egenkapital		2 855 346	2 778 633
Sum egenkapital		2 855 346	2 778 633
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 010	34 012
Annen kortsiktig gjeld		22 869	19 605
Sum kortsiktig gjeld		44 879	53 617
Sum gjeld		44 879	53 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 900 225	2 832 250



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225420

Enheten

Organisasjonsnummer: 985 033 609
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ETTERSTADKROKEN 5A OG B
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 985 033 609
ETTERSTADKROKEN 5A OG B
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 933 475	1 931 460
Sum inntekter		1 933 475	1 931 460
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 765 270	1 321 343
Sum kostnader		1 879 370	1 435 443
Driftsresultat		54 105	496 017
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 658	27 733
Sum finansinntekter		22 658	27 733
Annen finanskostnad		50	88
Sum finanskostnader		50	88
Netto finans		22 608	27 645
Ordinært resultat før skattekostnad		76 713	523 662
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 713	523 662
Årsresultat		76 713	523 662
Totalresultat		76 713	523 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 713	523 662
Sum overføringer og disponeringer		76 713	523 662



Organisasjonsnr: 985 033 609
ETTERSTADKROKEN 5A OG B
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		23 635	14 855
Sum fordringer		23 635	14 855
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 590	2 817 395
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 876 590	2 817 395
Sum omløpsmidler		2 900 225	2 832 250
SUM EIENDELER		2 900 225	2 832 250
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 855 346	2 778 633
Sum opptjent egenkapital		2 855 346	2 778 633



Sum egenkapital	2 855 346	2 778 633
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	22 010	34 012
Annen kortsiktig gjeld	22 869	19 605
Sum kortsiktig gjeld	44 879	53 617
Sum gjeld	44 879	53 617
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 900 225	2 832 250



Organisasjonsnr: 985 033 609
ETTERSTADKROKEN 5A OG B
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5463 Etterstadkroken 5A og B Sameie





Til seksjonseierne i Etterstadkroken 5A og B Sameie

Velkommen til årsmøte, 04. april 2022 kl.18.00 i Brynseng skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Etterstadkroken 5A og B Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Etterstadkroken 5A og B Sameie
avholdes 04.april 2022 kl. 18.00 i Brynseng skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- 1) Bytte ut gammelt ledningsnett for kabel-TV og internett til fiberkabel
 - 2) Regulere høyde på hekk/busker i hagen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av 1 styremedlem til Etterstadkroken Vel og garasjeanlegg for 1 år
- E) Valg av 1 varamedlem til Etterstadkroken Vel og garasjeanlegg for 1 år
- F) Valg av 1 stemmeberettiget person til årsmøtet i Etterstadkroken Vel

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Odd Rune Andersstuen	Etterstadkroken 5 B
Styremedlem	Linda Maria Husevåg	Etterstadkroken 5 A
Styremedlem	Roger Skau	Etterstadkroken 5 A
Varamedlem	Johannes Svilosen	Etterstadkroken 5 B

Valgkomiteen

Else Marie Bunes	Etterstadkroken 5 B
Mette Løfgren	Etterstadkroken 5 A
Yassine Temsamani	Etterstadkroken 5 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Etterstadkroken 5A og B Sameie

Sameiet består av 60 seksjoner.

Etterstadkroken 5A og B Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985033609, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Etterstadkroken 5A og B

Gårds- og bruksnummer:

135 44

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

Etterstadkroken 5A og B Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2021

Styret har gjennomført 4 styremøter i perioden og ellers hatt kontakt ved behov. Året har vært spesielt siden det fortsatt har vært pandemi. Aktiviteten har derfor blitt låber, men det har blitt gjennomført vedlikeholdsspyling av avløpsnettet fra alle leiligheter og ut til kommunalt ledningsnett.

Har også byttet ut porttelefonsystemet.

Styret har fulgt opp vaktmester og renholds tjenester.

Delt ut julehilsen til alle boenhetene.

Styret oppfordrer eiere å sjekke tilstanden på breder for varmtvann i boenheten.

De fleste produsenter anbefaler utskifting etter 15-20 år. Fare for lekkasje.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr **1 933 475**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr **-1 879 370**.

Dette er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader sameie.

Kostnader til Etterstadkroken vel

Det gjøres oppmerksom på at kostnadene til drift av Etterstadkroken vel er ført på konto for andre driftskostnader i regnskapet for 2021.

I 2020 var disse ført under kostnader sameie.

Resultat

Årets resultat på kr **76 713** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr **2 855 346**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken skadehistorikken i Etterstadkroken 5A og B Sameie.

Lån

Etterstadkroken 5A og B Sameie har ikke lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Etterstadkroken 5A og B Eierseksjonssameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Etterstadkroken 5A og B Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: XJ3F-OCUPO-TWHEH-75Q2N-CEQ51-DMYLA



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 16:23:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: XJ3F-OCUPO-TWHEH-75Q2N-CEQST-DMYLA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 985 033 609, KUNDENR. 5463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 931 460	1 931 460	1 931 000	2 107 000
Andre inntekter	3	2 015	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 933 475	1 931 460	1 931 000	2 107 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 721	-7 638	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-110 525	-107 463	-111 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-3 324	-5 428	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-597 818	-201 649	-650 000	-650 000
Forsikringer		-139 301	-128 892	-138 000	-151 000
Kommunale avgifter	9	-348 544	-343 885	-348 000	-360 000
Kostnader sameie		0	-211 280	-211 000	0
Energi/fyring		-65 501	-32 370	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 613	-196 157	-202 000	-206 000
Andre driftskostnader	10	-292 923	-86 582	-115 000	-325 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 879 370	-1 435 443	-1 995 000	-2 046 000
DRIFTSRESULTAT		54 105	496 017	-64 000	61 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 658	27 733	0	0
Finanskostnader	12	-50	-88	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 608	27 645	0	0
ÅRSRESULTAT		76 713	523 662	-64 000	61 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		76 713	523 662		



11

Etterstadkroken 5A og B Sameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		23 635	14 855
Driftskonto OBOS-banken		264 817	110 778
Sparekonto OBOS-banken		2 611 773	2 706 617
SUM OMLØPSMIDLER		2 900 225	2 832 250
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 900 225	2 832 250
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 855 346	2 778 633
SUM EGENKAPITAL		2 855 346	2 778 633
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 799	19 535
Leverandørgjeld		22 010	34 012
Annen kortsiktig gjeld	13	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 879	53 617
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 900 225	2 832 250
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.03.2022

Styret i Etterstadkroken 5A Og B Eierseksjonssameie

Odd Rune Andersstuen/s/

Linda Maria Husevåg/s/ Roger Skau/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 751 460
Kabel-tv	180 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 931 460

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vedlikehold spyling	2 000
Regnskapskorrigeringer	15
SUM ANDRE INNETEKTER	2 015

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2020/2021, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 721.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 324
SUM KONSULENTHONORAR	-3 324

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-451 907
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 358
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 553
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-597 818

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-240 719
Renovasjonsavgift	-107 825
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-348 544

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-69 109
Andre fremmede tjenester	-236
Trykksaker	-943
Andre kontorkostnader	-990
Porto	-1 199
Kontingenter	-213 680
Bank- og kortgebyr	-3 214
Velferdskostnader	-3 552
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-292 923

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 156
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	758
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 744
SUM FINANSINNTEKTER	22 658



NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld -50

SUM FINANSKOSTNADER -50

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -70



Innkomne forslag/saker:

Forslag 1. Bytte ut gammelt ledningsnett for kabel-TV og internett til fiberkabel. Vellet har fått tilbud fra Telia om utbedring av ledningsnett og bindingstid for å oppnå høyere datahastigheten og bedre signaler.

Forslag til vedtak:

Styret anbefaler årsmøte å takke ja til utskifting av lokalt sprednett.

Forslag 2: Regulere høyde på hekk/busker i hagen.

Forslag til vedtak:

Punkt 14 i Husordensreglene utvides med avsnitt om maksimal høyde på vegetasjon / busker og trær.

Styrets forslag:

Maksimalt 2 meter høyde på vegetasjon / busker og 30 cm avstand fra gjerdet.

Punkt 14 vil da få følgende ordlyd.:

14.Terrasse på bakkeplan:

Beboer er ansvarlig for at denne er ryddig og ikke blir brukt til lagring.

Maksimal høyde på vegetasjon / busker og trær er _ meter og 0,3 meter avstand til gjerdet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER:

- A. Valg av 1 styremedlem for 2 år foreslås:**

- B. Valg av 1 varamedlem for 1 år foreslås:**

- C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

- D. Valg av 1 styremedlem til Etterstadkroken Vel og garasjeanlegg for 1 år**

- E. Valg av 1 varamedlem til Etterstadkroken Vel og garasjeanlegg for 1 år**

- F. Valg av 1 stemmeberettiget person til årsmøtet i Etterstadkroken Vel**

I valgkomiteen for Etterstadkroken 5A og B Sameie

Else Marie Bunes
Mette Løfgren
Yassine Temsamani



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81635311. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Etterstadkroken 5A og B Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Bytte av porttelefonsystem	Leverandør Assistent Partner AS
2020	Maling av fellesarealer og bytte av belysning	
2016	Oppgrad./bytte av brannsentral og detektorer	Leverandør Schneider Electric
2016 - 2016	Modernisering av heiser.	Leverandør var Schindler.



5463 Etterstadkroken 5A og B Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTADKROKEN 5 A OG B SAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 29.04.2003.
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 08.04.2014

1. Formål.

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt.

Beboerne i Sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Sameier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmene i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Fellesarealene skal være rene og ryddige og ikke brukes til lagring. Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. Ro og orden.

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere. Dette innbefatter også bruk / utløsning av brannalarm med påfølgende utrykning og evt. regning fra utrykningsenheten. Skader og utgifter som kan relateres til identifiserbar leilighet, vil kunne bli belastet leiligheten.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Ved oppussing, innflytting og lignende må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 21.00 på hverdager, ikke etter kl. 17.00 på lørdager og heller ikke på søndager, helligdager og høytidsdager.

God bokultur er:

- at man varsler sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

4. Bruk av trapperom og ganger.

Sykler, ski, kjelker eller lignende skal ikke settes i trapperom eller ganger. Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til 1. etasje, forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask.

Fottøy, leker, møbler og lignende skal ikke settes utenfor entrédørene. Dørmatter og lignende skal fjernes dagen før trappevask.

5. Låsing av dører.

Inngangsdører og garasjedører, samt dører til boder og kjellerbodområder, skal alltid holdes låst.

6. Tørking, banking og risting av tøy:

Vinduene og balkongene må ikke brukes til risting, lufting eller banking av tepper og tøy. Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på balkongene over rekkverket.

7. Balkonger og vinduer.

Balkonger og vinduer inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

Oppheng av markiser er ikke tillatt uten godkjenning av Etterstadkroken Velforening. Det er ikke tillatt å mate fugler/kaste mat fra balkongene, da dette kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

8. Sjøppel.

Sjøppel skal legges i lukkede poser og plasseres i avfallsbrønner. Avfallsbrønnene er separert i egne brønner for restavfall og papir. Det er brønner for både restavfall og papir, ved alle tre tømrestasjonene på vårt område. Det er viktig at avfallet blir kastet i riktig brønn. En egen, mindre brønn for glass og metall er etablert ved trafostasjonen inne på området ved 7 C/D.

Husk å skille mellom restavfall og papir samt glass og metall

- Papp må kuttes opp / brettes før det kastes
- Glass og metall kastes i egen avfallsbrønn
- Annet avfall (f. eks. i forbindelse med flytting) kastes i container eller kjøres til Haraldrud Avfallsstasjon på Brobekk. Det kan ikke settes ved siden av brønnene!

Skjer dette vil det bli bortkjørt for vedkommendes regning.

Følgende er det **ikke** lov å kaste i avfallsbrønnene:

- selvantennelig eller brannfarlig avfall
- flytende avfall
- spraybokser og lignende
- spesialavfall som bilbatterier, maling, lakk og lignende (benytt miljøstasjonene).

9. Grilling.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt p.g.a. brannfare, samt at os/ røyk kan være til sjenanse for de øvrige beboere.

Bruk av gassgrill er tillatt under forutsetning at dsb - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap / brannvesenet sine forskrifter følges – bl.a.:

- man kan oppbevare to flasker på inntil 11 kg hver i en boenhet.
- at døren inn til leiligheten merkes herom
- siden gassen er tyngre enn luft, må gassflaskene ikke oppbevares i boder i kjeller/garasje.

Ved all form for grilling må dette skje på hver enkel sameiers ansvar og risiko.

Uforsiktighet ved grilling, kan politianmeldes.

10. Dyrehold.

De som holder husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på fellesarealene så som i sandkasser og på plener. **Hunder skal alltid være i bånd.**

Skade på beplantning og lignende må erstattes.

Etter gjentatt klager fra andre beboere, kan styret vurdere pålegg om fjerning av dyret. Styrets beslutning kan påklages til generalforsamlingen.

11. Lek.

All lek og opphold i trapperom, ganger og i heis er ikke tillatt.

God bokultur er:

- at foreldrene lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å gå foran med et godt eksempel.



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

12. Parkering.

All unødvendig kjøring og parkering i gangveier er strengt forbudt.

For øvrig henvises til de vedtatte regler for boligområdet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med boligområdets bestemmelser for bilkjøring og henviser til borettslagets gjesteparkering.

13. Antenner for fjernsyn og radio:

Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantener eller andre antenner ut av vinduer, på fasader eller på takene.

Feil ved kabel-TV-anlegg meldes til det kabelselskap som til enhver tid har serviceavtale for boligområdet.

14. Terrasse på bakkeplan:

Beboer er ansvarlig for at denne er ryddig og ikke blir brukt til lagring.

15. Skader:

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person/personer, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969.

16. HMS – Internkontroll:

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

17. Endring av husordensreglene.

Endringer i Sameiets husordensregler kan besluttes av generalforsamlingen med simpelt flertall av de av gitte stemmer.



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

Branninstruks

Vedtatt på sameiermøte 26.04.2004

- Oppdages brann i bygningen skal brann øyeblikkelig meldes til Oslo Brannvesen, **tlf. 110**
- **Brann eller tilløp til brann skal om mulig slukkes ved bruk av brannslukningsutstyr.**
- **Ved brannalarm ringer klokkene i bygningen.**
- **Sørg for at alle vinduer og dører er lukket i rommet du forlater.
Lås ikke dører på vei ut.**
- **Ved brannalarm skal alle forlate bygningen straks.**
- **Heisen må ikke brukes.**
- **Hold gangarealene ryddige. Dette reduserer brannfaren.**



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

VEDTEKTER

FOR

EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 A OG B

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 24.09.2002,
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 08.04.2014, og 23.03.15.
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 17.03.16.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 135 bnr. 44 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 60 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene innenfor retningslinjene i vedtektene og husordensreglene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillatt å bytte til avtrekkshette med egen vifte med motor over komfyren.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten ved vedlikehold av slik art som medfører at man må inn i bruksenheten, dog skal styret varsle minimum en måned i forkant. Unntak kan bare gjøres i de tilfeller der det kan oppstå skade ved utsettelse.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdsloven, jf eierseksjonsloven § 27.



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer, og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt for to år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmet velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.