



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 985033609

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 379 869	2 295 139
Sum inntekter		2 379 869	2 295 139
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		1 849 148	1 524 486
Sum kostnader		1 997 478	1 661 406
Driftsresultat		382 391	633 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126 388	98 760
Sum finansinntekter		126 388	98 760
Annen finanskostnad		44	
Sum finanskostnader		44	0
Netto finans		126 344	98 760
Resultat før skattekostnad		508 735	732 492
Årsresultat		508 735	732 492
Totalresultat		508 735	732 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		508 735	732 492
Sum overføringer og disponeringer		508 735	732 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		38 870	14 038
Sum fordringer		38 870	14 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 620 798	4 249 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 620 798	4 249 159
Sum omløpsmidler		4 659 668	4 263 197
SUM EIENDELER		4 659 668	4 263 197

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 733 918	4 225 183
Sum opptjent egenkapital		4 733 918	4 225 183
Sum egenkapital		4 733 918	4 225 183
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		-100 733	18 291
Annen kortsiktig gjeld		26 483	19 724
Sum kortsiktig gjeld		-74 250	38 015
Sum gjeld		-74 250	38 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 659 668	4 263 197



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 406088

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 985 033 609
ETTERSTADKROKEN 5A OG B
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 379 869	2 295 139
Sum inntekter		2 379 869	2 295 139
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		1 849 148	1 524 486
Sum kostnader		1 997 478	1 661 406
Driftsresultat		382 391	633 733
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		126 388	98 760
Sum finansinntekter		126 388	98 760
Annen finanskostnad		44	
Sum finanskostnader		44	0
Netto finans		126 344	98 760
Resultat før skattekostnad		508 735	732 492
Årsresultat		508 735	732 492
Totalresultat		508 735	732 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		508 735	732 492
Sum overføringer og disponeringer		508 735	732 492



Organisasjonsnr: 985 033 609
ETTERSTADKROKEN 5A OG B
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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			
Kundefordringer		38 870	14 038
Sum fordringer		38 870	14 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 620 798	4 249 159
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 620 798	4 249 159
Sum omløpsmidler		4 659 668	4 263 197
SUM EIENDELER		4 659 668	4 263 197
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 733 918	4 225 183
Sum opptjent egenkapital		4 733 918	4 225 183



Sum egenkapital	4 733 918	4 225 183
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	-100 733	18 291
Annen kortsiktig gjeld	26 483	19 724
Sum kortsiktig gjeld	-74 250	38 015
Sum gjeld	-74 250	38 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 659 668	4 263 197



Organisasjonsnr: 985 033 609
ETTERSTADKROKEN 5A OG B
EIERSEKSJONSSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5463

ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Scandic Helsfyr hotell, Innspurten 7, 0663 Oslo.

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.

Gjennomgang av energirapport i samarbeid med Energihuset.

Styret tar en gjennomgang av energirapport i samarbeid med Energihuset. Det opplyses om ulike tiltak til forbedring for beboere i 1 time.

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. Vedlikehold av tak
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE



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 på årsmøtet

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

Velges på årsmøtet



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. 5463 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5463 Etterstadkroken 5A og B Sameie.pdf
3. 5463 Etterstadkroken 5A og B Sameie.pdf
4. 5463 Etterstadkroken 5 A og B Sameie.pdf

Sak 6

Vedlikehold av tak

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Styret ser behovet for å bygge en lettere adkomst opp til taket for vedlikehold. Per i dag er det veldig tungvint å komme opp på taket. Sluk må renses, vifter må inspiseres. Tak må ryddes og sjekkes for hull/skader årlig. Det vil snart komme en større oppgradering av tak og ventilasjon. I den anledning kan det være lurt å gjøre noe



med adkomsten. Styret ønsker da og ha en avstemning om man skal jobbe videre med takterrasse som kan benyttes av beboere.

Styrets innstilling

Styrets forslag er å stemme over følgende som styret skal jobbe videre med:

1. Takterrasse ja/nei.

2. Lage en mer tilgjengelig adkomst til taket og med sikkerhetstiltak for befarings på tak. Ja/nei.

a)

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

- For Vedlikehold av tak
- Mot Vedlikehold av tak

b)

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

1. Takterrasse

2. Lage en mer tilgjengelig adkomst til taket og med sikkerhetstiltak for befarings på tak.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidater velges på årsmøtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Kandidat 1

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 3
- Kandidat 4

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat 5
- Kandidat 6

Valg av 1 styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Kandidat 7

Valg av 1 varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Kandidat 8

Valg av 1 stemmeberettiget til årsmøtet for etterstadkroken vel Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som stemmeberettiget til årsmøtet for etterstadkroken vel:

- Kandidat 9



Styrets årsrapport

Styrets beretning

Styret har i perioden hatt styre 8 styremøter. Styret har vært involvert i eierskifte og utfordringer med bomiljø samt forsikringssaker. Det har blitt gjennomført dugnad med container og beplantning til 17 mai.

Det har blitt jobbet videre med vedlikehold og energieffektiviseringstiltak for sameiet.

Vi har undersøkt ytterligere hva som bør gjøres for å sikre mer innvendig komfort og lavere energibruk hos beboere. (ventilasjon/varmepumpe)

Styret har vært representert i Etterstad vel og Etterstadkroken vel og garasje.

Det har blitt delt ut en julehilsen til alle boenhetene i sameiet og nye juletrær er kjøpt inn.

Styret har fått utført arbeider med å utbedre etterisolering hvor rør har fryst i yttervegg i 7. etasje.

Styret har byttet punkterte vinduer og verandadører hos beboere.

Styret oppfordrer fortsatt eiere å sjekke tilstanden på brederefor varmtvann i boenheten. De fleste produsenter anbefaler utskiftning etter 15-20 år. Fare for lekkasje.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 379 839	2 295 139	2 389 200	2 559 000
Andre inntekter	3	30	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 379 869	2 295 139	2 389 200	2 559 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 795	-9 279	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-124 395	-118 298	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-8 676	-3 155	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-307 257	-157 892	-2 607 000	-2 337 000
Forsikringer		-191 233	-176 452	-195 000	-234 000
Kommunale avgifter	9	-517 223	-439 159	-516 000	-593 000
Energi/fyring		-56 084	-56 697	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 957	-223 166	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	10	-480 528	-340 389	-466 000	-470 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 997 478	-1 661 406	-4 305 000	-4 167 000
DRIFTSRESULTAT		382 391	633 733	-1 915 800	-1 608 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	126 388	98 760	0	0
Finanskostnader	12	-44	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		126 344	98 760	0	0
ÅRSRESULTAT		508 735	732 492	-1 915 800	-1 608 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		508 735	732 492		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 870	14 038
Driftskonto OBOS-banken		1 818 197	1 544 317
Sparekonto OBOS-banken		2 802 601	2 704 842
SUM OMLØPSMIDLER		4 659 668	4 263 197
SUM EIENDELER		4 659 668	4 263 197
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 733 918	4 225 183
SUM EGENKAPITAL		4 733 918	4 225 183
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 483	19 724
Leverandørgjeld		-100 733	18 291
SUM KORTSIKTIG GJELD		-74 250	38 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 659 668	4 263 197
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025

Styret i Etterstadkroken 5A Og B Eierseksjonssameie

Odd Rune Lieng Andersstuen/s/ Richard Husevåg/s/

Joachim R. Solheim/s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 252 929
Fibernet	126 910
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 379 839

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro	30
SUM ANDRE INNTEKTER	30

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2023/2024, og er på kr 130 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 676
SUM KONSULENTHONORAR	-8 676

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 625
Drift/vedlikehold VVS	-3 438
Drift/vedlikehold elektro	-119 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 083
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 257

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-383 086
Renovasjonsavgift	-134 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-517 223

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 638
Annet driftsmateriale	-2 940
Renhold ved firmaer	-101 176
Andre fremmede tjenester	-115 220
Trykksaker	-584
Andre kontorkostnader	-381
Porto	-375
Kontingenter	-233 076
Bank- og kortgebyr	-3 546
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-7 592
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-480 528

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	106 549
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	276
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 562
SUM FINANSINNTEKTER	126 388



NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld -44

SUM FINANSKOSTNADER -44

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 13:49:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QOSCF-TLKCUC-L6Q1-3L17M-XYJQF-ENW7H

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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 vårt Sameie.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.



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 førstkommende 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.



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 30.03.2023

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.

Seksjonseier er ansvarlig for skader i fellesarealet påført av beboer i boenheten.

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.



S. 5463 Etterstadkroken 5 A og B S/E

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

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. Søppel.

Søppel 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 tømme-stasjonene 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 containere 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



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.

Maksimal høyde på vegetasjon / busker og trær er 2 meter og 0,3 meter avstand til gjerdet.

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.**



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5463 Selskapsnavn: ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE

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
E-post: oef@obos.no

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