



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 590 256
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENGELSHEI 1-3
Forretningsadresse: Engelshei 1L
4790 LILLESAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Rigmor Sund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	6	506 648	475 200
Sum inntekter		506 648	475 200
Kostnader			
Lønnskostnad	4	52 486	50 204
Annen driftskostnad		436 315	380 835
Sum kostnader		488 801	431 039
Driftsresultat		17 847	44 161
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		17 847	44 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 847	44 161
Årsresultat		17 847	44 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 847	44 161
Sum overføringer og disponeringer		17 847	44 161



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		65 078	49 011
Sum finansielle anleggsmidler		65 078	49 011
Sum anleggsmidler		65 078	49 011
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		20 446	9 108
Sum fordringer		20 446	9 108
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	262 980	233 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 980	233 601
Sum omløpsmidler		283 426	242 709
SUM EIENDELER		348 504	291 720
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5	307 593	289 746
Sum opptjent egenkapital		307 593	289 746
Sum egenkapital		307 593	289 746



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Konvertible lån		40 911	1 974
Sum kortsiktig gjeld		40 911	1 974
Sum gjeld		40 911	1 974
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		348 504	291 720



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 596712

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 590 256
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENGELSHEI 1-3
Forretningsadresse: Engelshei 1L
4790 LILLESAND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Rigmor Sund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 998 590 256
SAMEIET ENGELSHEI 1-3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	6	506 648	475 200
Sum inntekter		506 648	475 200
Kostnader			
Lønnskostnad	4	52 486	50 204
Annen driftskostnad		436 315	380 835
Sum kostnader		488 801	431 039
Driftsresultat		17 847	44 161
Netto finans			
Ordinært resultat før skattekostnad		17 847	44 161
Ordinært resultat etter skattekostnad		17 847	44 161
Årsresultat		17 847	44 161
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		17 847	44 161
Sum overføringer og disponeringer		17 847	44 161



Organisasjonsnr: 998 590 256
SAMEIET ENGELSHEI 1-3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer		65 078	49 011
Sum finansielle anleggsmidler		65 078	49 011
Sum anleggsmidler		65 078	49 011

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		20 446	9 108
Sum fordringer		20 446	9 108

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	262 980	233 601
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		262 980	233 601

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER		348 504	291 720
---------------	--	---------	---------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	5	307 593	289 746
Sum opptjent egenkapital		307 593	289 746

Sum egenkapital

Sum langsiktig gjeld

Kortsiktig gjeld

Konvertible lån		40 911	1 974
Sum kortsiktig gjeld		40 911	1 974

Sum gjeld



SUM EGENKAPITAL OG GJELD

348 504

291 720



Organisasjonsnr: 998 590 256
SAMEIET ENGELSHEI 1-3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

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

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.



SAMEIET ENGELSHEI 1-3
ORG.NR. 998590256

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 1. Regnskapsprinsipper.

Regnskapet er satt opp i samsvar med eierseksjonsloven og regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk for små foretak.

Salgsinntekter/felleskostnader.

Inntektsføring av felleskostnader faktuert skjer på leveringstidspunktet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet.

Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost og virkelig verdi ved verdifall som forventes å være forbigående.

Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig, Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer:

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Note 2. Fordringer og gjeld.

Sameiet har ikke fordringer med forfall senere enn ett år eller gjeld med forfall senere enn fem år.

Denne inneholder leverandørgjeld og fordringer på sameierene.

Note 3. Bankinnskudd. Bundne midler.

Skyldig skattetrekk pr. 31.12.2021

0

-



SAMEIET ENGELSHEI 1-3

ORG.NR. 998590256

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 4- lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor.

Sameiet har en deltidsansatt- regnskapsfører.

	2022	2021
Lønn	36 000,00	36 000,00
Arbeidsgiveravgift	5 076,00	5 076,00
Styrehonorar	10 000,00	8 000,00
Arbeidsgiveravgift	1 410,00	1 128,00

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Godtgjørelse til revisor	9 437,00	9 375,00
--------------------------	----------	----------

Merverdiavgift er inkludert i revisjonshonoraret.

Note 5. egenkapital.

	annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01	289 746,00	245 585,00
Årsresultat	17 847,00	44 161,00
Egenkapital 31.12.	307 593,00	289 746,00

Note 6. Felleskostnader fordelt.

	2022	2021
Inntektene består av:		
felleskostnader	506 648,00	475 200,00



Samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i

Styrets ansvar for årsregnskapet

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

framsår som vesentlig feil. Vi har ingen ting å rapportere i så hensende.

Årsberetningen ellers framsår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen
kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon
vurderer hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å

dekker ikke informasjonen årsberetningen.

Styret er ansvarlig for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor

Øvrig informasjon

hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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

Grunnlag for konklusjonen

- oppfylter årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og

regler og god regnskapspraksis i Norge.

av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens

Etter vår mening

Vi har revidert Samlet Engelsei 1-3' årsregnskap som viser et overskudd på kr 17 847.
Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet
per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Konklusjon

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Til årsmøte i Samlet Engelsei 1-3

Telefon: +47 90 29 81 30
Mail: khe@eaudit.no
Org.nr: 915 380 875 MVA

Revisjonsfirma Ellassen AS
Skippergata 2
4611 Kristiansand

! on 2



2 av 2

Revisjonsfirma Eliassen AS

Revisors beretning 2022
Sameiet Engelshei 1-3

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 selskapets 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 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 henvises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Kristiansand, 11. april 2023
Revisjonsfirma Eliassen AS


Kjell Hugo Eliassen
Statsautorisert revisor



i av 2

Protokoll

ÅRSMØTE FOR 2022

SAMEIET ENGELSHEI 1-3

Dato 6. mars

Til behandling foreligger følgende saker:

1. Godkjenning av innkallingen, dagsorden og fullmakter.
 - a. Årsmøtet har godkjent innkalling, dagsorden og fullmakt.
2. Valg av møteleder, referent og en person til å signere protokollen sammen med møteleder.
 - a. Synnøve Reiersen er valgt til møteleder og Hanne Quarsten er valgt som referent.
3. Signatur.
 - a. Grethe Nyhaven velges til å signere.
4. Behandle og godkjenne årsregnskap 2022.
 - a. Synnøve informerer om årsberetningen og fremlegger regnskapsbalansen. Rigmor Sund går gjennom regnskap punkt for punkt. Styret har besluttet 20% økning av fellesutgiftene. Varsel om dette er sendt ut på forhånd. Rigmor opplyser at fellesutgifter hos oss er ikke er høye sammenliknet med andre sameier.

Det ble poengtert en skrivefeil som rettes fra 5 millioner til 500.000 i note seks, sum driftsinntekter.

5. Behandle og godkjenne budsjett 2023.
 - a. Budsjettet er godkjent.
6. Valg av styre og revisor.
 - a. Det oppfordres til at andre melder seg til å bli med i styret. Ingen melder seg, og styret blir gjenvalgt. Synnøve Reiersen, styreleder, Anne-Lise Taraldsvik, kasserer, Hanne Quarsten, styremedlem, Eivind Dahl, styremedlem.
 - b. Rigmor Sund, regnskapsfører. Gjenvelges.
 - c. Eliassen AS, revisor. Gjenvelges.
7. Styrets aktivitet
 - a. Arbeid med å bytte glass i vinduer. Pågående. Fabrikken godtar ikke lenger reklamasjonskrav. Utgiftene vil derfor måtte dekkes av sameiet. Vi får spesialpriser direkte fra fabrikk, og må betale for arbeidet.
 - b. Ny innfesting av baldakintak.
 - i. Utført i 3a, 3c og 1b. Festene løsnet på grunn av råte.
 - c. Fjellsikring.
 - i. Utført.
 - d. Arbeid med å avdekke lekkasje i yttervegger, balkongdører, vinduer. Det er gjennomført befarings med utbygger, entreprenør, plateprodusent og byggeteknisk rådgivning. Det har totalt sett vært fire befarings med Asplan Viak, Recover, Mise, Steni og VM-Bygg. Videre er det utarbeidet rapporter av skadeomfang med forslag til utbedringer. På tidspunktet for årsmøtet er den siste byggetekniske rapporten ferdigstilt og er forelagt årsmøtet. Denne rapporten fra Asplan Viak konkluderer med systemfeil som gjelder alle seks byggene med omfattende fukt-, råte-, og vannskader i yttervegger. Rapporten indikerer svært høye kostnader. Derfor har styret igangsatt rettslige skritt mot utbygger for å få dem til å ta ansvar for utbedring av skadene.



- e. Møter med advokatfirmaet Wigemyr. 2 av 2
 - i. To møter er avholdt og kommunikasjonen har i tillegg foregått pr. telefon og e-post.
- f. Styremøter
 - i. Det er avholdt fire formelle styremøter og et ekstraordinært sameiemøte.

8. Informasjon om skaderapporten.

- a. Eivind orienterte om situasjonen i forbindelse med vannskaden på yttervegger. Denne prosessen har tatt lang tid. Det har likevel vært viktig å innhente byggteknisk, sakkyndig hjelp for å få råd om hvordan dette skal håndteres. Det er åpnet fasade på tre vegger og tatt prøver og gjort grundige undersøkelser. Det er påvist store forekomster av forskjellig soppdannelse, råte-, fukt-, og vannskader. I tillegg er det fastslått at dette dreier om en systemfeil som mest sannsynlig gjelder samtlige fasader i alle bygg.

Asplan Viak estimerer svært høye kostnader for utbedring av skadene. Dette betyr at det ikke kan igangsettes et byggearbeid før en har funnet en måte å finansiere dette på.

Råteskader ligger i ytre sjikt. Alle vinduer må flyttes, plater er montert feil, manglende lufting, feil ved balkonger. Dvs. at alle byggene har samme feil. Det er også sannsynlig at trekledningen må skiftes. Balkongene er også feilbygget, og dette må korrigeres. Avløpene ligger blant annet for høyt. Det ligger vann på balkonggulvene som gir stor risiko for alvorlige lekkasje og skader.

Rapporten konkluderer med at byggene ikke er bygget i henhold til byggeforskrifter, og det er utøvd grov uaktsomhet under oppføringen.

Eivind redegjorde for at det i den senere tid har vært mange lignende saker ved andre byggeprosjekter. Advokat Wigemyr har fått tilsendt vår rapport fra Asplan Viak og vil i nær fremtid kalle inn Mur i Sør Eiendom til et møte for å se på mulighetene til å finne en løsning.

Eivind ber om at styret får årsmøtets støtte og tillit til å jobbe videre i denne saken sammen med Wigemyr. Dette ble gitt ved akklamasjon.

9. Finansiering av utbedringer.

- a. Da kostnadsnivået ikke er fastlagt, er det ikke aktuelt å søke om byggelån på nåværende tidspunkt

10. Litt økning av styrets honorar fra 11410-12000.

- a. Denne økningen ble godkjent av årsmøtet.

11. Dugnad.

- a. Det skal fastlegges en dato på vår og høst. Det nedsettes en dugnadskomite bestående av Anna, Eirin, Marjam, Maria. De skal treffes og lage en plan over nødvendige dugnadsoppgaver og organiserer dette i samråd med styret.

b. Eventuelt.

Det ble påpekt dårlig søppelkultur. Husk og sorter søppelet. Kartonger og esker skal flatpakkes. Det er for øvrig ikke hyggelig at snus og sigaretter kastes på bakken.

Det settes opp to midlertidig batteridrevne lys opp hos Simon og Tone for å gi litt belysning i mangel av gatelys. Fredrik påtok seg arbeidet med å sette disse opp.

Synnøve Reiersen
Styreleder

Grete Nyhaven