



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 387 188
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EDV. GRIEGS VEI 3-5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 093 878	1 848 062
Sum inntekter		2 093 878	1 848 062
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	113 815
Annen driftskostnad		1 774 102	1 822 748
Sum kostnader		1 888 202	1 936 563
Driftsresultat		205 676	-88 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 776	20 341
Sum finansinntekter		27 776	20 341
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 776	20 341
Resultat før skattekostnad		233 452	-68 160
Årsresultat		233 452	-68 160
Totalresultat		233 452	-68 160
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 452	-68 160
Sum overføringer og disponeringer		233 452	-68 160



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		77 558	66 682
Sum fordringer		77 558	66 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		760 673	580 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		760 673	580 018
Sum omløpsmidler		838 231	646 700
SUM EIENDELER		838 231	646 700

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		676 299	442 847
Sum opptjent egenkapital		676 299	442 847
Sum egenkapital		676 299	442 847
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		145 800	174 292
Annen kortsiktig gjeld		16 132	29 561
Sum kortsiktig gjeld		161 932	203 853
Sum gjeld		161 932	203 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		838 231	646 700



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424553

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 387 188
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EDV. GRIEGS VEI 3-5
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Heidi Holen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 991 387 188
SAMEIET EDV. GRIEGS VEI 3-5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 093 878	1 848 062
Sum inntekter		2 093 878	1 848 062
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	113 815
Annen driftskostnad		1 774 102	1 822 748
Sum kostnader		1 888 202	1 936 563
Driftsresultat		205 676	-88 501
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 776	20 341
Sum finansinntekter		27 776	20 341
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 776	20 341
Resultat før skattekostnad		233 452	-68 160
Årsresultat		233 452	-68 160
Totalresultat		233 452	-68 160
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 452	-68 160
Sum overføringer og disponeringer		233 452	-68 160



Organisasjonsnr: 991 387 188
SAMEIET EDV. GRIEGS VEI 3-5

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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		77 558	66 682
Sum fordringer		77 558	66 682
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		760 673	580 018
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		760 673	580 018
Sum omløpsmidler		838 231	646 700
SUM EIENDELER		838 231	646 700
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		676 299	442 847
Sum opptjent egenkapital		676 299	442 847



Sum egenkapital	676 299	442 847
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	145 800	174 292
Annen kortsiktig gjeld	16 132	29 561
Sum kortsiktig gjeld	161 932	203 853
Sum gjeld	161 932	203 853
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	838 231	646 700



Organisasjonsnr: 991 387 188
SAMEIET EDV. GRIEGS VEI 3-5

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 2024

1199 Sameiet Edvard Griegs Vei 3-5





Til seksjonseierne i Sameiet Edvard Griegs Vei 3-5

Velkommen til årsmøte, mandag 13. mai 2024 kl.1800 i sameiets garasje.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. 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 Sameiet Edvard Griegs Vei 3-5 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 Sameiet Edvard Griegs Vei 3-5
avholdes mandag 13. mai 2024 kl.1800 i sameiets garasje.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nye husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Kolbotn,
Styret i Sameiet Edvard Griegs Vei 3-5

Nora Cecilie Bøhler Aspengren Pål Andreas Kløvstad Amandev Singh

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nora Cecilie Bøhler Aspengren	Edvard Griegs Vei 3
Styremedlem	Pål Andreas Kløvstad	Edvard Griegs Vei 5
Styremedlem	Amandev Singh	Edvard Griegs Vei 5
Varamedlem	Bjørn Erik Thronsen	Edvard Griegs Vei 5
Varamedlem	Solfrid Mellegaard	Edvard Griegs Vei 3

Valgkomiteen

Lars Kleivan	Edvard Griegs Vei 3
Ellen Paulsen	Edvard Griegs Vei 3
Norvald Eide	Edvard Griegs Vei 5

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Edvard Griegs Vei 3-5

Sameiet består av 40 seksjoner.

Sameiet Edv.Griegs Vei 3-5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991387188, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

240 278

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

Sameiet Edv.Griegs Vei 3-5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Ledende for styrets arbeid i perioden har vært å vedlikeholde bygningene våre og sameiets fellesområder, samt planlegging for fremtidige vedlikeholdsbehov. Økte kostnader til fjernvarme, strøm og vann/avløp har vært en utfordring også i år. Etter en større investering i LED-belysning i 2022/23 er det viktig å bygge opp sameiets egenkapital igjen og fortsette god kostnadskontroll. Så langt er det ikke avdekket særskilte problemer med bygningsmassen, men det må forventes større investeringer i vedlikehold av sameiets eiendom i årene som kommer.

Styret har avholdt 5 styremøter i 2023.

Vedlikeholdsbehovet har økt i 2023, og flere mindre tiltak har blitt utført:

1. Dørpumpene i blokk nr. 5 er byttet ut, både ved hovedinngangen og inngangen fra garasjen.
2. Inngangsdørene til nr. 5 fra garasjen er nå koblet sammen slik at det er enklere å komme inn og ut.
3. Flere har hatt problemer med kinkige låser – Nå er sylindrene til garasjen, hovedinngang til nr. 5 og garasjeinngang til nr. 5 blitt byttet ut.
4. Sjøppelrommet fikk et løft i sommer da hele rommet ble vasket ned, og vegger ble malt og gulvet fikk et nytt strøk. Søylene utenfor garasjen har også fått et nytt strøk med beskyttende maling.
5. Vi er i gang med implementeringen av ny TV- og internettleverandør, og forespeiler at dette arbeidet vil utføres i første halvdel av 2024. Arbeidsgruppen, ledet av Amandev Singh, vil informere alle i god tid før endring skjer.

En uvanlig regntung sommer gjorde at vi dessverre ikke fikk arrangert sommerfest i år, men heldigvis ble det en veldig hyggelig julesamling. Takk til alle som deltok.

Styrets prioriteringer for 2024

Det aller viktigste for oss i styret er at Edvard Griegs Vei 3 & 5 er et trygt, godt og fint sted å bo. Et sted der vi tar vare på hverandre og vår felles eiendom. Dette er styrets prioriteringer for 2024.

1. Oppgradere oppgangene inn til leilighetene

Nå som vi har fått så fint lys i oppgangene våre, så blir det enda tydeligere at det er på tide å gi inngangspartiene våre et løft. Tentativt foreslår vi å male vegger og legge nytt gulv. Styret vil innhente tilbud i løpet av våren/sommeren 2024.

2. Male treverk

Takterrassene våre og det vi har av treverk i fellesområdene skal males. De fleste har innglassede terrasser og treverket der er ikke like utsatt. Styret vil sette sammen en oversikt over hvilke behov vi har, og sørge for at de områdene som har størst behov blir malt i år.



3. Ny bredbåndsløseleverandør

Arbeidet med ny bredbåndsløseleverandør er i gang og vi anslår at implementering vil skje i løpet av våren/sommeren 2024. Alle sameiere vil få all nødvendig informasjon i god tid før noe skjer, og alle vil få løpende oppdatering på prosjektets fremdrift.

Styrets viktigste prioritering for 2024 er nødvendig vedlikeholdsarbeid og fortsatt kostnadskontroll. Prioriteringene overfor fordrer at vi ikke får uventede store kostnader i år (det gjelder ikke ny TV- og Internettleverandør). Dersom du har forslag til saker styret bør prioritere dette året, så er det bare å sende de inn til oss via Vibbo eller styrets epost.

Endring av styrets sammensetning

I tråd med vårt fokus på å optimalisere styringsstrukturen vår og sikre effektivitet i sameiets styre, ønsker vi å fremme forslag om reduksjon av antall styre- og varamedlemmer fra 6 til 4. Dette forslaget er basert på nøye vurdering av sameiets nåværende behov og ressursbruk.

Et samlet styre foreslår følgende nye sammensetning:

3 styremedlemmer

1 varamedlem

Her er hovedgrunnene til forslaget om å redusere antall styremedlemmer:

Økt Effektivitet: En mindre styregruppe kan potensielt ta raskere beslutninger og reagere mer smidig på endringer. Dette vil bidra til å gjøre styret mer effektivt og tilpasningsdyktig.

Klart Ansvar: Med færre medlemmer vil det være tydeligere definerte roller og ansvarsområder. Dette kan bidra til å unngå overlappende ansvarsområder og skape klarhet i beslutningsprosesser.

Forvaltning av ressurser: Sameiet Edvard Griegs Vei 3 & 5 består av veldig ressurssterke mennesker, vi ønsker ikke å slite på ressursene vi har, men heller bruke de mer målrettet.

Forslaget om reduksjon av antall medlemmer i styret vil bli diskutert nærmere på det kommende årsmøtet. Vi oppfordrer alle medlemmer til å delta i diskusjonen og gi sine synspunkter og tilbakemeldinger.

Vi ser frem til å forme fremtiden for sameiet vårt sammen!

Praktisk informasjon

Flere av styrets medlemmer er i fulltidsjobb, og vi ber om at henvendelser til styret i vanlig arbeidstid (08:00 – 16:00) gjøres skriftlig til styrets e-post eller via meldingstjenesten vår Vibbo, og merkes med personen henvendelsen rettes til eller hva henvendelsen gjelder. Dersom noe haster så er det selvfølgelig bare å ta kontakt. Styrets kontaktinfo finner dere på Vibbo under «Kontakter».



Vibbo – Sameiets kommunikasjonskanal

Styret benytter Vibbo som eneste kommunikasjonskanal for alt hva gjelder informasjon om sameiet. Samtidig kan alle beboere i sameiet benytte Vibbo for å dele informasjon og komme med spørsmål man ønsker besvart. Det er viktig at alle oppdaterer sin kontaktinformasjon dvs epostadresse og telefonnummer, samt slår på varslinger. Gjennom dette vil du alltid få med deg siste nytt fra styret. Dersom du ønsker å bli bedre kjent med verktøyet kan du ta kontakt med Nora Aspengren.

For ordens skyld vil formell innkalling til årsmøte samt årsrapport fortsatt bli distribuert fysisk i alles postkasser.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

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

Inntekter

I løpet av kalenderåret 2023 økte sameiets inntekter med 245.816 kroner gjennom økte felleskostnader. På grunn av et usikkert kostnadsbilde ble sameiets felleskostnader økt med 12 % i januar og 5 % i november 2023.

Kostnader

De totale kostnadene i 2023 landet heldigvis under budsjett. Kostnadene for energi og fyring, kommunale avgifter, samt drift og vedlikehold var lavere enn forventet.

Resultat

Punktene over førte til at Sameiets resultat for 2023 endte med et solid overskudd på 233.452 kroner som er overført til sameiets sparekonto(egenkapital).

Kommentarer til sameiets egenkapital pr. 31.12.2023.

Sameiets samlede disponible midler per 31.12.2023 er 676 299.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Budsjettet for 2024 er iht vedtektene besluttet av styret. Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og Vedlikehold

Posten for Drift og Vedlikehold er økt betydelig i budsjettet for 2024. Vi har sett en økning i vedlikeholdsbehovet det siste året, og styret planlegger for større investeringer i oppgradering av ytre trevegger og ganger/gulv noe det er tatt høyde for i årets budsjett. Bygningene våre er i god stand, men vi ser et skifte i at det nå begynner å bli behov for flere oppgraderinger og større vedlikeholdskostnader enn tidligere.

Energi og fyring

Styret forutsetter at forbruk av energi og fyring vil holde seg relativt stabilt i året som kommer, men at prisnivået synker noe sammenlignet med det vi har sett de siste årene.

Kommunale avgifter

Styret har planlagt for noe økning i kommunale avgifter for 2024.

Felleskostnader

Styret har budsjettet for at felleskostnadene ikke endres i 2024.

Resultat

Budsjettet er lagt opp til et overskudd på kr 9 400.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Edv. Griegs Vei 3-5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Edv. Griegs Vei 3-5 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: MTBG6-OXY20-1LOUJ-ZS88E-L1ELA-1WYEQ



SAMEIET EDV. GRIEGS VEI 3-5
ORG.NR. 991 387 188, KUNDENR. 1199

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 093 878	1 848 062	2 079 000	2 170 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 093 878	1 848 062	2 079 000	2 170 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 065	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-99 750	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 450	-6 275	-6 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-101 995	-98 070	-103 000	-109 000
Konsulenthonorar	6	-2 122	-3 318	-1 500	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-190 461	-261 672	-321 000	-427 000
Forsikringer		-180 482	-159 826	-176 000	-198 000
Kommunale avgifter	8	-197 072	-183 968	-251 000	-245 000
Energi/fyring	9	-596 715	-687 938	-670 000	-570 000
TV-anlegg/bredbånd		-251 291	-228 320	-246 000	-270 000
Andre driftskostnader	10	-247 514	-193 360	-214 000	-241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 888 202	-1 936 563	-2 103 100	-2 184 600
DRIFTSRESULTAT		205 676	-88 501	-24 100	-14 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	27 776	20 341	28 000	24 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 776	20 341	28 000	24 000
ÅRSRESULTAT		233 452	-68 160	3 900	9 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		233 452	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-68 160		



SAMEIET EDV. GRIEGS VEI 3-5
ORG.NR. 991 387 188, KUNDENR. 1199

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 644	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 914	66 682
Driftskonto OBOS-banken		242 015	269 158
Sparekonto OBOS-banken		518 658	310 860
SUM OMLØPSMIDLER		838 231	646 700
<hr/>			
SUM EIENDELER		838 231	646 700
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		676 299	442 847
SUM EGENKAPITAL		676 299	442 847
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 132	29 561
Leverandørgjeld		145 800	174 292
SUM KORTSIKTIG GJELD		161 932	203 853
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		838 231	646 700
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 17.4.2024
Styret i Sameiet Edv. Griegs Vei 3-5

Nora Cecilie Bøhler
Aspengren/s/

Pål Andreas Kløvstad/s/

Amandev Singh/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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 847 638
Kabel-TV	246 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 093 878

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 450.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 122
SUM KONSULENTHONORAR	-2 122

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 622
Drift/vedlikehold VVS	-10 663
Drift/vedlikehold elektro	-15 017
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 183
Drift/vedlikehold heisanlegg	-54 669
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 228
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 751
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 080
Kostnader dugnader	-12 248
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-190 461

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-197 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-197 072

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-53 352
Fjernvarme	-543 363
SUM ENERGI / FYRING	-596 715

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-618
Lyspærer og sikringer	-57
Vaktmestertjenester	-230 120
Andre fremmede tjenester	-771
Trykksaker	-1 341
Porto	-800
Bank- og kortgebyr	-3 031
Velferdskostnader	-10 776
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-247 514

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 839
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 798
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66



Kundeutbytte fra Gjensidige	18 073
SUM FINANSINTEKTER	27 776

4 A) Forslag nye husordensregler

Sist oppdatert januar 2024

1. Formål

- (1) Husordensreglene har til hensikt å sikre beboerne gode boforhold og sikre godt naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle som bor i sameiet.
- (2) Husordensreglene er gitt med hjemmel i vedtektene punkt 3 – 2.

2. Henvendelser til styret

Henvendelser til styret og utvalg bør i hovedsak skje skriftlig gjennom sameiets kommunikasjonskanal Vibbo eller via e-post edvardgriegsvei3-5@styrerommet.no. Forslag og klagesaker skal leveres skriftlig.

3. Alminnelige ordensregler

- (1) Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i fellesområder eller ganger. Fottøy e.l. skal ikke henges utenfor leiligheten.
- (2) Utgangsdørene i terrassehusene skal alltid holdes låst.
- (3) Dører til fellesrom skal alltid holdes låst.
- (4) Trappevask i blokkene settes bort til eksternt byrå. Utgiftene belastes de aktuelle leilighetene over felleskostnadene. Ordningen kan fjernes som følge av årsmøtevedtak, dog må kontraktsmessige oppsigelsesfrister overholdes.
- (5) Lek og unødig opphold i oppgangen er ikke tillatt.
- (6) Det er ikke tillatt å banke eller riste tøy/tepper utover terrassekanten eller verandaen.
- (7) Lufting/tørking av tøy er ikke tillatt på helligdager, 1. og 17. mai.
- (8) Utegrilling kan bare skje så langt dette ikke er til vesentlig sjenanse for naboene. Ved bruk av kullgrill skal det ikke benyttes tennvæske.

4. Bruk av leilighet

- (1) Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det sjenerer andre.
- (2) Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 på hverdager.
- (3) Banking og boring eller bruk av elektrisk verktøy, som sager, slipemaskiner og lignende må ikke foretas i tiden mellom kl. 20.00 og kl. 10.00. Boring eller bruk av elektrisk verktøy er ikke tillatt på søndager, helligdager, 1. mai og 17. mai. Banking på søn-/helligdager er tillatt i tidsrommet 13.00 til 18.00.
- (4) Det må ikke kastes avfall i vannklosetter og avløp som kan føre til tiltetning eller skade på felles avløp. Det må ikke slås ut ildsfarlige eller skadelige etsende væsker i avløpet.

5. Forandringer, tilbygg m fl

- (1) Vindskjerming av terrasser gjøres på sameiers ansvar, og endringer skal ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning. Krav til fasadeendring skal gjøres i henhold til kommunens retningslinjer.
- (2) Ved utvendig maling/beising skal kun godkjente farger brukes. Styret skal konsulteres før arbeid igangsettes.



(3) Det må ikke foretas ombygginger som medfører flytting, frakobling, eller tilkobling av radiatorer før det er innhentet godkjenning fra styret.

(5) Rehabilitering av våtrom skal skje etter våtromsnormen. Alle arbeider i våtrom, med unntak av enkel overflatebehandling, skal utføres av autoriserte håndverkere.

(6) Det må ikke foretas ombygginger av kjøkken eller bad/våtrom som medfører inngrep i eller endringer av ventilasjonssystemet eller vanntilførsel og avløp før det er innhentet godkjenning fra styret. Det er ikke tillatt å koble til uautoriserte kjøkkenvifter e.l. til ventilasjonsanlegget i blokkene.

6. Uteområder, hager og balkongkasser

(1) Det er vårt felles ansvar å holde uteområdene så pene og ryddige som mulig. Plener, beplantning og benker må behandles med forsiktighet.

(2) Vanlig vedlikehold av plener og hekker i fellesområdene gjøres av en ekstern tjenesteleverandør og er dekket av felleskostnadene. Sameiet er også avhengig av at alle som kan delta på årlig dugnad.

7. Fellesrom

(1) Bruk av fellesrom begrenses seg til midlertidig hensettelse av barnevogner, rullatorer, ski, kjelker, sykler o.l. Fellesrommet skal ikke brukes til lagring av sykler, deler eller annet. Som unntak kan hver beboer bruke sin garasjeplass til lagring av ett sett (4 hjul) bildekk og artikler det er hensiktsmessig å oppbevare i nærheten av kjøretøyet.

(2) Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre fremkomstmidler i fellesområder som oppganger, inngangspartier og andre områder som ikke er anvist eller er egen garasjeplass. Oppbevaring av nødvendige hjelpemidler avtales med styret.

(3) Det er ikke tillatt å oppbevare personlige eiendeler som sko, rullatorer, pyntegjenstander o.l i fellesområdene.

8. Søppel

(1) All søppel skal legges i søppelkassene. Søppel som er for stor for kassene må beboer selv frakte bort. Papir/papp skal kastes i egne kasser/containerer.

(2) Det er ikke tillatt å sette søppel utenfor søppelkassene.

(3) All søppel og spesielt skarpe gjenstander må pakkes godt inn før det legges i søppelkassen. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting f.eks sigarettstumper eller ildsfarlig selvantennelig avfall i søppelkassen.

(4) Alle beboere må følge kommunens retningslinjer for søppelhåndtering, som f.eks. kildesortering.

(5) Beboere som setter fra seg eller kaster søppel utenfor anvist plass vil kunne ilegges et oppryddingsgebyr. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

9. Fellesområder

(1) Grøntanlegg, fellesområder og all beplantning må vernes om.

(2) Alle som bruker fellesområdene må bidra til å holde disse i orden og fri for søppel.

10. Dyrehold

(1) Det er tillatt å holde hund og innekatt i sameiet så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

11. Parkering og kjøring



(1) Det er ikke tillatt å parkere eller kjøre på sameiets gangveier. Dette gjelder utenfor inngangsparti til nr. 3 og gangvei opp til nr. 5. Unntak: syketransport, transport av personer som har større vansker med å gå, samt ved kjøring av store, tunge kolli (eksempelvis møbler). Maksimal parkeringstid er 1 time.

(2) Beboerne har plikt til å informere sine besøkende om gjeldende regler mht kjøring og parkering. Dette gjelder også pizzabud, taxi o.l.

12. Garasjeporter

Sameiere med egen port er ansvarlig for portens vedlikehold og stand. Styret kan kreve tillegg i felleskostnader av sameier som disponerer garasje plass med port dersom vedlikeholdsplikten ikke overholdes. Beboer skal straks varsle styret eller vaktmester dersom det oppstår skader på porten som hindrer ordinær bruk.

13. Utleie

Sameier er pliktig å informere styret dersom boligen leies ut, samt dele leietakers kontaktinformasjon. Sameier plikter å informere leietaker om sameiets kommunikasjonskanaler. Se vedtekter punkt 2.2 for gjeldende regelverk for korttidsleie.

Valgordning

14. Formål

Valgordningen fastsetter reglene for gjennomføring av valg av styremedlemmer, varamedlemmer til styret og valgkomité i Sameiet Edvard Griegs Vei 3 – 5. Styrets sammensetning, valg, tjenestetid med mer finnes i sameiets vedtekter paragraf 8-1.

Kommunikasjon

Styrets kommunikasjonskanal er Vibbo, en portal levert av OBOS som er tilgjengelig for alle sameiere (og pårørende ved henstilling) som mobil app og på PC.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78488546. 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.





1199 Sameiet Edv.Griegs Vei 3-5

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
nedestående 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

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