



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	911 595 516
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	SAMEIET EDELGRANTUNET
Forretningsadresse:	c/o Egil Amundsen Edelgranveien 16M 1356 BEKKESTUA

### 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:	Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2024

### 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, 13.05.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 755 644	1 637 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 755 644</b>	<b>1 637 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	75 898
Annen driftskostnad		1 695 036	1 499 619
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 763 496</b>	<b>1 575 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 852</b>	<b>61 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 418	3 494
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 418</b>	<b>3 494</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 418</b>	<b>3 494</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 566	65 128
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 420
Andre fordringer		123 159	109 939
Sum fordringer		123 159	113 359
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 511	548 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 511	548 349
Sum omløpsmidler		714 670	661 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>714 670</b>	<b>661 707</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		564 869	560 303
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>564 869</b>	<b>560 303</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>564 869</b>	<b>560 303</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		111 962	80 038
Skyldige offentlige avgifter			259
Annen kortsiktig gjeld		37 839	21 108
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>149 801</b>	<b>101 404</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>149 801</b>	<b>101 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>714 670</b>	<b>661 707</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398495

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 911 595 516  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET EDELGRANTUNET  
Forretningsadresse: c/o Egil Amundsen  
Edelgranveien 16M  
1356 BEKKESTUA

**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: Tina Nordengen Dysthe  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2024

**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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 911 595 516  
SAMEIET EDELGRANTUNET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 755 644	1 637 151
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 755 644</b>	<b>1 637 151</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	75 898
Annen driftskostnad		1 695 036	1 499 619
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 763 496</b>	<b>1 575 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-7 852</b>	<b>61 634</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 418	3 494
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 418</b>	<b>3 494</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>12 418</b>	<b>3 494</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 566	65 128
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>



Organisasjonsnr: 911 595 516  
SAMEIET EDELGRANTUNET

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			3 420
Andre fordringer		123 159	109 939
Sum fordringer		123 159	113 359
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		591 511	548 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		591 511	548 349
Sum omløpsmidler		714 670	661 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>714 670</b>	<b>661 707</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		564 869	560 303
Sum opptjent egenkapital		564 869	560 303



Sum egenkapital	564 869	560 303
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	111 962	80 038
Skyldige offentlige avgifter		259
Annen kortsiktig gjeld	37 839	21 108
Sum kortsiktig gjeld	149 801	101 404
Sum gjeld	149 801	101 404
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>714 670</b>	<b>661 707</b>



Organisasjonsnr: 911 595 516  
SAMEIET EDELGRANTUNET

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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7281

Sameiet Edelgrantunet



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Edelgrantunet

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:

30. april 2024 kl. 18:00, Haslum skole, Kunst- og håndverksrommet .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Vedtektsendring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Edelgrantunet



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Tove Valdal er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

## Valg av 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  
Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i møtet.



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. 7281 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000,-



Sak 7

## Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektsendring ang. omsetning av garasjeplasser / nærings-seksjoner.

### Styrets innstilling

Det er behov for å presisere vedtektene da det er 2 motstridende punkter :

*Punkt 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet*

*(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.*

*Punkt 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte*

*(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. Næringsseksjonene har ikke stemmerett.*

### Garasjeplasser og næringsseksjoner i Sameiet Edelgrantunet

Sameiet som ble bygget av Øverland Miljøtun / Trysilhus, ble innflyttet i 2012 består av 28 leiligheter, (eierseksjoner). Alle eierseksjonene hadde i utgangspunktet 1 P-plass hver, registrert som tilleggsseksjon. Det var mulighet for kjøpere av boligene å kjøpe ekstra P-plass, som da ble lagt til bolig som tilleggsseksjon. Utsolgte P-plasser ble registrert som næringsseksjoner, eid av utbygger, men tanken var at disse skulle selges til beboere og re-seksjoneres som tilleggsseksjon til boligene etterhvert. Reseksjonering må godkjennes av årsmøte, så utbygger fant ut at det ble for mye styr, og fikk tillatelse av kommunen til å selge disse til beboere som næringsseksjoner, innenfor tinglyste begrensninger om at det ikke kan selges utenfor sameiet.

### Forslag til vedtak

Punkt 9-5 (1) endres til; (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Næringsseksjonene er unntatt og har ikke stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

### Vedlegg

2. Erklæring om omsetningsbegrensning 2012\_09\_12 DOK 1754976.pdf

Sak 8

## Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Særlig om næringsseksjonene



Det var utbyggers intensjon å selge de garasjeplassene som utgjør egne næringsseksjoner i sameiet til seksjonseiere i sameiet eller til sameiets felles bruk. Etter hvert som en eller flere garasjeplasser ble solgt til en eller flere seksjonseiere, skulle det foretas en resekjonering hvorved den/de solgte garasjeplassene går over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli tilleggsdeler til den seksjonen som kjøpte garasjeplassen(e).

Utbygger valgte senere å forenkle prosedyren, ved å selge plassene som næringsseksjoner direkte til seksjonseiere. Dette ble godkjent av Bærum Kommune i brev av 4.10.2017:

#### Styrets innstilling

Styret ønsker vedtektsendring knyttet til garasjeplassene slik at seksjonseiere kan eie og selge næringsseksjoner kun til seksjonseiere i sameiet Edelgrantunet.

#### Forslag til vedtak

Styret anbefaler vedtektsendringen for å få den oppdatert til dagens behov i sameiet Edelgrantunet.

#### Vedlegg

3. vedtektsendring pkt 4 (3).pdf

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Egil Størk Amundsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tord Hompland

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Gaute Næss
- Martin Alquist

#### Vedlegg

1. valgkomiten innstilling 2024.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tove Valdal	Edelgranveien 18 D
Styremedlem	Egil Størk Amundsen	Edelgranveien 16 M
Styremedlem	Ylva Annika Bjørkegren	Edelgranveien 16 F
Varamedlem	Tord Hompland	Edelgranveien 20 F

### Valgkomiteen

Martin A Sandvik Alquist	Edelgranveien 18 H
Gaute Næss	Edelgranveien 20 D

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [edelgrantunet@styrerommet.no](mailto:edelgrantunet@styrerommet.no). Se Sameiet Edelgrantunets hjemmeside på [www.vibbo.no/edelgrantunet](http://www.vibbo.no/edelgrantunet) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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 Edelgrantunet

Sameiet består av 40 seksjoner. 28 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner (P-plasser) Sameiet Edelgrantunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911595516, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

23      28

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

Sameiet Edelgrantunet 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 PKF ReVisjon AS.



Sameiet Edelgrantunet

## Styrets arbeid

Det er blitt avholdt 6 styremøter i denne perioden.

Utenom møtene utførte styret fakturakontroll og kommunikasjon med beboere, Obos, nabosameier og leverandører.

Vi har hatt kontroll av avløpsrørene og fikk beskjed at vi ikke trengte å spyle/vaske dem.

Det ble malt på baksiden av hus 1 og 2. Framsiden skal males i 2024 og da er alle fasader malt.

Lysarmaturene i garasjen ble byttet ut med led lys.

Det er gjort en oppdatering av kapasitet på ladeanlegget for el-bil.

Egil og Tove har byttet ut en del spiler og planker i gjerde mellom hus 1 og 2.

Tove har vasket og malt en del av gjerdet mellom hus 1 og 2.

Egil har reparert trappen foran hus 1 og laget en ny håndløper.

Det har vært service/kontroll av brannsikringsanlegget og det ble byttet batterier i alle røykvarslerne.

Det var kontroll av brannslukningsapparatene i februar.

Sprinkelanlegget i 1. etg har hatt sin årlige kontroll.

Det har vært årlig kontroll av felles el-anlegg og ladeanlegget.

Garasje er feid/vasket og det har vært årlig service på garasjeport.

Sameiet har også avtaler om

- TV / bredbånd
- snøbrøyting, strøing og vårfeiling
- Skadedyr
- Pumpekummer
- vask av avfallsbrønnene

Sameiene Edelgrantunet og Edelgranlia overtar returpunktet i Edelgranveien i forbindelse med endring av renovasjonsordning for glass og metall i Bærum i 2024.

Dugnadskomiteen har gjennomført 2 dugnader.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere inntekter fra elbillading enn budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utgifter knyttet til snørydding og oppgradering av elbillading abonnement.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 564 869. Dette er en positiv utvikling fra 2022.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500 000 til større vedlikehold som omfatter maling av fasade.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum kommune har økt kommunale avgifter på vann og avløp med 20 % i 2024. Renovasjon er uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Hovedkilden i sameiets energiforsyning er massevirke til flisfyringsanlegget. Avtalen med Opplandske Bioenergi reguleres av prisendring på massevirke og konsumprisindeksen (50% på hver). Prisen på massevirke har økt ca.38% (budsjett la til grunn 20%) og kpi ca. 6% i referanseperioden. Det er budsjettet med en samlet økning på ca. 8% Energiforbruket er væravhengig og varierer fra år til år.

Sameiet har 2 målere for strøm, den ene registrerer forbruk av elektrisk energi for belysning, varmekabler, garasjeport osv. Her ventes det nedgang i forbruk pga. utskifting av garasjebelysningen til LED.

Måler nr. 2 er for ladeanlegget og har større og økende forbruk. Men dette dekkes av brukerne gjennom avtalen med Mer. Det er varslet en oppgradering av systemet slik at spotprisen kan følges istedenfor dagens fastpris for lading.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Edelgrantunet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6,13 % økning av felleskostnadene og en kapitalinnkreving knyttet til maling med kr 1000 per seksjon per måned fra 01.01.2024-31.12.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**PKF ReVisjon AS**  
Sandakerveien 114A  
0484 Oslo

+47 22 78 28 00  
post@pkf.no  
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370  
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i  
**Sameiet Edelgrantunet**

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2023

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Edelgrantunet som viser et overskudd på kr 4 566. Årsregnskapet 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift 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.

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



*Revisors oppgaver og plikter ved revisjon 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>

Oslo, 18. mars 2024

PKF ReVisjon AS

Sanchit Chattree

statsautorisert revisor



Sameiet Edelgrantunet

**SAMEIET EDELGRANTUNET**  
**ORG.NR. 911 595 516, KUNDENR. 7281**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 617 288	1 336 790	1 643 000	1 846 000
Innbetalinger		1 797	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		133 297	112 115	90 000	146 250
Andre inntekter	3	3 261	188 246	0	8 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 755 644</b>	<b>1 637 151</b>	<b>1 733 000</b>	<b>2 000 250</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-25 898	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-12 750	-9 000	-9 800	-13 500
Forretningsførerhonorar		-81 900	-85 644	-82 000	-87 000
Konsulenthonorar		0	-5 205	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-520 073	-410 469	-518 206	-701 281
Forsikringer		-96 460	-81 710	-89 000	-98 000
Kommunale avgifter	8	-261 615	-227 647	-261 599	-299 819
Energi/fyring	9	-484 103	-437 027	-485 000	-533 462
TV-anlegg/bredbånd		-148 346	-149 465	-155 901	-155 904
Andre driftskostnader	10	-89 789	-93 452	-72 840	-86 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 763 496</b>	<b>-1 575 517</b>	<b>-1 747 806</b>	<b>-2 048 926</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-7 852</b>	<b>61 634</b>	<b>-14 806</b>	<b>-48 676</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 418	3 494	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>12 418</b>	<b>3 494</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 566</b>	<b>65 128</b>	<b>-14 806</b>	<b>-48 676</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 566	65 128		



Sameiet Edelgrantunet

**SAMEIET EDELGRANTUNET**  
**ORG.NR. 911 595 516, KUNDENR. 7281**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		26	485
Kundefordringer		0	3 420
Forskuddsbetalte kostnader		59 073	44 735
Andre kortsiktige fordringer	12	64 060	64 719
Driftskonto OBOS-banken		181 818	149 441
Sparekonto OBOS-banken		409 693	398 908
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>714 670</b>	<b>661 707</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>714 670</b>	<b>661 707</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		564 869	560 303
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>564 869</b>	<b>560 303</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 839	19 272
Leverandørgjeld		111 962	80 038
Skyldige offentlige avgifter		0	259
Annen kortsiktig gjeld		0	1 836
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>149 801</b>	<b>101 404</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>714 670</b>	<b>661 707</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 18.03.2024  
Styret i Sameiet Edelgrantunet

Tove Valdals/

Egil Størk Amundsen/s/

Ylva Annika Bjørkegren/s/



Sameiet Edelgrantunet

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	711 984
Brensel	375 144
Diverse oppussing	197 000
Kabel-TV	155 904
Tillegg	110 376
Garasjeleie	68 310
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 618 718</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 430
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 617 288</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Viderefakturerte fakturaer	3 261
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 261</b>



Sameiet Edelgrantunet

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 750.

**NOTE: 7**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-308 750
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-12 046
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-67 229
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 714
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold fellesanlegg	-646
--------------------------------	------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-9 115
---------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-59 102
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 400
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-23 330
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-3 000
----------------------	--------

Kostnader dugnader	-12 742
--------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-520 073</b>
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-191 165
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-70 450
-------------------	---------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-261 615</b>
-------------------------------	-----------------

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-109 387
------------------	----------

Fjernvarme	-374 715
------------	----------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-484 103</b>
----------------------------	-----------------



Sameiet Edelgrantunet

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 930
Lyspærer og sikringer	-584
Vakthold	-8 946
Snørydding	-41 453
Andre fremmede tjenester	-478
Trykksaker	-1 412
Andre kontorkostnader	-1 034
Telefon, annet	-21 801
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 956
Velferdskostnader	-205
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-89 789</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 633
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 785
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>12 418</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

El-bil lade - MER- innbetaling for andre halvåret i 2023	64 060
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>64 060</b>



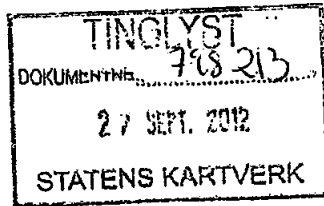
Sameiet Edelgrantunet

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4809197. 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](mailto: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.



Dok: 175 4976

Retur:

Bærum kommune  
1304 Sandvika

org. nr. 982 695 082

## ERKLÆRING OM OMSETNINGSBEGRENSING

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshaver til eiendommene gnr 23 bnr 28, snr 29 - 40 alle i Bærum kommune erklærer med dette at det er omsetningsbegrensning på seksjonene i den forstand at de ikke kan selges til andre enn hjemmelshavere i det eierseksjonssameiet som skal etableres på gnr 23 bnr 28, gnr 23 bnr 43 og gnr 23 bnr 44 i Bærum kommune.

Ved tinglysing av reseksjonering av en eller flere av gnr 23 bnr 28 snr 29 - 40 hvorved seksjonen(e) omgjøres fra å være næringsseksjon(er) til å bli tilleggsdel til boligseksjon(er) i det eierseksjonssameiet som omfattes av gnr 23 bnr 28, samtykker Bærum kommune med sin underskrift på denne erklæring at nærværende heftelse skal slettes på seksjonen slik at reseksjoneringen kan gjennomføres.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 23 bnr 28 snr. 29 - 40 og kan ikke slettes uten samtykke fra Bærum kommune v/reguleringssjefen, org nr. 935478715.

Bærum, den 12. september 2012

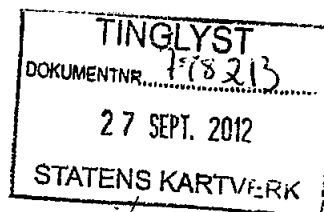
For Øverland Miljøtun AS, org nr. 994 930 842, i henhold til fullmakt fra hjemmelshaver Det kongelige selskap for Norges Vel, org nr. 965 208 739.

Leif Rune Eide

Geir Ola Jordanger

For Bærum kommune

Reguleringssjef



Jorunn E. Hauger



## Forslag til vedtektsendring:

### Sameiets parkeringsplasser

#### 4-1 Organisering

Sameiet og seksjonseierne disponerer 50 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 32 som tilleggsareal
- 6 som fellesareal (gjesteparkering)
- 12 som egne næringsseksjoner

#### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner eller næringsseksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet Edelgrantunet.

Seksjonseier må sørge for nødvendige formaliteter som reseksjonering, tinglysning, melding om eierskifte til foretningsfører m.m.

(3) Parkeringsplassen kan leies ut til andre beboere i sameiet, etter godkjenning fra styret.

Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

#### (4) Særlig om næringsseksjonene

Det var utbyggers intensjon å selge de garasje plassene som utgjør egne næringsseksjoner i sameiet til seksjonseiere i sameiet eller til sameiets felles bruk. Etter hvert som en eller flere garasjeplasser ble solgt til en eller flere seksjonseiere, skulle det foretas en reseksjonering hvorved den/de solgte garasjeplassene går over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli tilleggsdeler til den seksjonen som kjøpte garasjeplassen(e).

Utbygger valgte senere å forenkle prosedyren, ved å selge plassene som næringsseksjoner direkte til seksjonseiere. Dette ble godkjent av Bærum Kommune i brev av 4.10.2017:

*«Da dette ikke framkommer som en betingelse i erklæring om omsetningsbegrensninger \* kan kommunen ikke nekte at næringsseksjonen blir solgt til nye hjemmelshaver i sameiet og at garasjeplassene fremdeles forblir en næringsregion i sameiet»*

\* Dokument Tinglyst 27.sept 2012 Dok nr. 798213

Som følge av dette kan en næringsseksjon selges / kjøpes og beholdes som næringsseksjon, eller reseksjoneres som tilleggsdel til boligseksjon.

Årsmøtet plikter å samtykke i slike reseksjoneringer og den derav følgende vedtektsendring.

I tilfelle hvor garasjeplasser overdras til sameiets felles bruk skal de garasjeplassene reseksjoneres til å bli fellesareal i sameiet.



## Gjeldende vedtekter:

### Sameiets parkeringsplasser

#### 4-1 Organisering

Sameiet og seksjonseierne disponerer 50 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 32 som tilleggsareal
- 6 som fellesareal (gjesteparkering)
- 12 som egne næringsseksjoner

#### 4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

#### (4) Særlig om næringsseksjonene

Det er utbyggers forutsetning og ønske å selge de garasje plassene som utgjør egne næringsseksjoner i sameiet til seksjonseiere i sameiet eller til sameiets felles bruk. Etter hvert som en eller flere garasjeplasser selges til en eller flere seksjonseiere, foretas det en reseksjonering hvorved den/de solgte garasjeplassene går over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli tilleggsdeler til den seksjonen/ de som har kjøpt garasjeplass. I tilfelle hvor garasjeplasser overdras til sameiets felles bruk skal de garasjeplassene reseksjoneres til å bli fellesareal i sameiet. Årsmøtet plikter å samtykke i en slik reseksjonerings og den derav følgende vedtektsendring.



Fra: "TOVE VALDAL" <tov-pede@online.no>  
Sent: 01.04.2024 20:46  
Til: "SAMEIET EDELGRANTUNET (7281)" <edelgrantunet@styrerrommet.no>  
Emne: Vs: Re: Valg

----- Opprinnelig melding -----  
Emne: Re: Valg  
Dato: Mon, 1 Apr 2024 16:29:27 +0200  
Fra: "Martin A. S. Alquist" <martin.alquist@me.com>  
Til: tov-pede@online.no  
Kopi: Gaute Naess <gaute.naess@infomedia.no>

Hei Tove,

Kan ikke se at vi har gitt tilbakemelding her, så for ordensskyld:

Valgkomiteen innstiller at Egil velges som styremedlem for 2 nye år.

Det er avklart at Egil stiller til gjenvalg.

Forøvrig har ikke valgkomiteen mottatt forslag til andre kandidater.

For valgkomiteen,

Mvh  
Martin Alquist



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 30.04.24

Selskapsnummer: 7281 Selskapsnavn: Sameiet Edelgrantunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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