



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

|                      |  |
|----------------------|--|
| Organisasjonsnummer: | 919 573 716  |
| Organisasjonsform:   | Eierseksjonssameie                                   |
| Foretaksnavn:        | KVARTAL 33 SAMEIE                                    |
| Forretningsadresse:  | c/o BORI BBL<br>Bjørnsons gate 35<br>2003 LILLESTRØM |

### 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: | Linda      |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet:  | 24.04.2023 |

### 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, 05.07.2024



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note           | 2022             | 2021             |
|--|----------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |                |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |                |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 | 1              | 7 165 487        | 6 117 315        |
| Annen driftsinntekt                          | 2              | 564 904          | 2 438 527        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |                | <b>7 730 390</b> | <b>8 555 842</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |                |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3              | 433 580          | 433 580          |
| Annen driftskostnad                          | 4,5,6,7<br>,8, | 7 251 278        | 7 599 190        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |                | <b>7 684 858</b> | <b>8 032 770</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |                | <b>45 532</b>    | <b>523 071</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |                |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |                | 3 147            | 594              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |                | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Annen finanskostnad                          |                |                  | 200              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |                | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                          |                | <b>3 147</b>     | <b>393</b>       |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |                | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |                | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                           |                | <b>48 679</b>    | <b>523 465</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |                | <b>48 679</b>    | <b>523 465</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |                |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |                | 48 679           | 523 465          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |                | <b>48 679</b>    | <b>523 465</b>   |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2022             | 2021             |
|--|------|------------------|------------------|
| <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                            |      | 23 041           | 73 627           |
| Andre fordringer                           |      | 444 894          | 188 163          |
| Sum fordringer                             |      | 467 936          | 261 790          |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 1 701 406        | 2 283 837        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 1 701 406        | 2 283 837        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 169 342        | 2 545 627        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 169 342</b> | <b>2 545 627</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <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                 |      | 1 713 421        | 1 664 742        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>1 713 421</b> | <b>1 664 742</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>1 713 421</b> | <b>1 664 742</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                   |      | 444 951          | 758 276          |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 10 969           | 122 609          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>455 921</b>   | <b>880 885</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>455 921</b>   | <b>880 885</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>2 169 342</b> | <b>2 545 627</b> |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 637230

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 919 573 716  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KVARTAL 33 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Linda  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

**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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 919 573 716  
KVARTAL 33 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                  |                  |
| Salgsinntekt                                 | 1           | 7 165 487        | 6 117 315        |
| Annen driftsinntekt                          | 2           | 564 904          | 2 438 527        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>7 730 390</b> | <b>8 555 842</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                                 | 3           | 433 580          | 433 580          |
| Annen driftskostnad                          | 4,5,6,7,8   | 7 251 278        | 7 599 190        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>7 684 858</b> | <b>8 032 770</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>45 532</b>    | <b>523 071</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 3 147            | 594              |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| Annen finanskostnad                          |             |                  | 200              |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>3 147</b>     | <b>393</b>       |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>48 679</b>    | <b>523 465</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>48 679</b>    | <b>523 465</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | 48 679           | 523 465          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>48 679</b>    | <b>523 465</b>   |



Organisasjonsnr: 919 573 716  
KVARTAL 33 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

### BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler  
Immaterielle eiendeler  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler  
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler  
Varer  
Sum varer 0 0

Fordringer  
Kundefordringer 23 041 73 627  
Andre fordringer 444 894 188 163  
Sum fordringer 467 936 261 790

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 1 701 406 2 283 837  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 1 701 406 2 283 837

Sum omløpsmidler 2 169 342 2 545 627

SUM EIENDELER 2 169 342 2 545 627

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital  
Annen innskutt egenkapital 0 0  
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 1 713 421 1 664 742  
Sum opptjent egenkapital 1 713 421 1 664 742



|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital                     | 1 713 421        | 1 664 742        |
| <b>Gjeld</b>                        |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                    |                  |                  |
| Sum avsetninger for<br>forpliktelse | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld              |                  |                  |
| Sum annen langsiktig gjeld          | 0                | 0                |
| Sum langsiktig gjeld                | 0                | 0                |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |                  |                  |
| Leverandørgjeld                     | 444 951          | 758 276          |
| Annen kortsiktig gjeld              | 10 969           | 122 609          |
| Sum kortsiktig gjeld                | 455 921          | 880 885          |
| Sum gjeld                           | 455 921          | 880 885          |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     | <b>2 169 342</b> | <b>2 545 627</b> |



Organisasjonsnr: 919 573 716  
KVARTAL 33 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**  
1

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

**Note**  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**  
2

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

|                           |              |                  |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Folketrygdavgift</u>   | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 53580.00     | 53580.00         |
| <u>Andre ytelser</u>      | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 380000.00    | 380000.00        |
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|                           | 433580.00    | 433580.00        |



## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|
|------------|--------------|

|                                 |                            |                            |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

### Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

### Fordringer

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|   |              |                  |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

|                                  |               |                  |                         |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

## Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøte i Kvartal 33 Sameie avholdes 24. april 2023 kl 18:00 på Folkets Hus, Storgata 38, 2004 Lillestrøm

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

1. **KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2022**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
4. **GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
5. **INNKOMNE FORSLAG**
6. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm 22. mars 2022

Styret for Kvartal 33 Sameie

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2022.**

**1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

**2. ÅRSBERETNING FOR 2022**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent av årsmøtet.

B) Revisors beretning

C) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at det positive årsresultatet på kr. 48.679 overføres til opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

A) Styrehonorar foreslås til kr. 433.580. Dette honoraret reflekterer den ekstraordinære arbeidsbelastningen styrets medlemmer har hatt også i 2022.

Honoraret fordeles internt i styret

**5. INNKOMNE FORSLAG**

**A) Avsetning til vedlikeholdsfond.**

Vedtektenes § 13 omhandler vedlikeholdsfond, og regulerer at avsetning til fond vedtas på årsmøtet.

*Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.*

Kvartal 33 er et relativt nytt sameie. Det betyr at det er en god stund til det er behov for kostbart vedlikehold. Dette kan være bytte av heiser, maling av fasader samt bytte av vinduer. Fondets midler kan også benyttes til påkostninger og andre fellestiltak. Kostnader det her refereres til vil kunne være av en slik størrelsesorden at det



ikke er hensiktsmessig å dekke de inn via de løpende felleskostnadene.

Styret foreslår at årsmøtet ber styret om å etablere et fond til dekning av fremtidig vedlikehold og eventuelt andre påkostninger eller fellestiltak og at felleskostnadene i 2024 også skal dekke inn en innbetaling til dette fondet. Videre bes styret om å vurdere størrelsen på denne innbetalingen ut fra en vurdering av hva det fremtidige behovet vil være.

Forslag til vedtak:

**Årsmøtet ber Styret budsjettere med at felleskostnaden for 2024 og videre fremover skal innbefatte et beløp som kan settes inn i fond til dekning av fremtidig vedlikehold og eventuelt andre påkostninger eller fellestiltak.**

**B) Betaling for fjernvarme og kommunale avgifter etter forbruk for bolig og næring.**

Det er kommet henvendelser fra mange beboere som ønsker å kunne ta bedre kontroll over egne kostnader til vann og varme. For å kunne få til dette foreslår de at kostnader til fjernvarme og variable kommunale avgifter skal betales etter den enkelte seksjonseiers forbruk og ikke etter størrelse på seksjonen slik vi gjør i dag.

**Styrets kommentarer:**

Denne endringen kan realiseres ved installasjon av 3 stk målere i samtlige seksjoner (leiligheter). Det må da også implementeres en løsning for fjernavlesning og avregning av den enkelte seksjons forbruk. Dette er en velprøvd løsning, og den brukes i flertallet av nye leiligheter i dag.

Styret har innhentet 2 alternative tilbud som grunnlag for følgende kostnadsoverslag.

Kostnadene til variable kommunale avgifter (vann og avløp) og fjernvarme (oppvarming og varmtvann) utgjør i dag ca. 30% av felleskostnadene. Dette betyr at med den nye ordningen vil

- Dagens felleskostnader reduseres med ca 30%
- Den enkelte beboer faktureres for eget forbruk av
  - Vann
  - Varmtvann
  - Varme til oppvarming (radiatorer og badegulv)



Kostnaden for å sette opp et slikt system er ca. 6.500 kr pr. seksjon. I tillegg vil det påløpe ca. kr. 400 pr. år pr. seksjon i driftskostnader av systemet. Styret foreslår i utgangspunktet at etableringskostnaden innbetales som et engangsbeløp, med at de som måtte ønske det kan få betale etableringskostnaden over 12 måneder uten at det påløper ekstra kostnad.

Med et slikt system vil den enkelte beboer ha større mulighet til å påvirke sine egne kostnader til vann og varme gjennom sitt eget forbruk. Erfaring fra mange sameier viser at det totale forbruket for sameiet på denne måten reduseres med 15-20%. For en gjennomsnittlig leilighet vil en slik reduksjon gjøre at etableringskostnaden kan være spart inn etter under 2 år.

Forslag til vedtak:

**Årsmøtet ber Styret implementere løsning for betaling av variabel andel av fjernvarme og kommunale avgifter etter forbruk for alle seksjoner.**

Dersom årsmøtet gjør vedtak om implementering av en slik løsning må også vedtektene endres. Denne endringen krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.

Dagens ordlyd i § 10.1 lyder:

Fjernvarme for boligseksjonene beregnes etter BRA i seksjonsbegjæringen. For næringsseksjonene er det individuelle målere. Det er egen måler for garasjekjeller.

Styret foreslår å endre den slik: Fjernvarme og kommunale avgifter for seksjonene beregnes etter forbruk.

**Vedtektenes § 10.1 endres til:**

**Variabel andel av fjernvarme og kommunale avgifter for seksjonene beregnes etter forbruk.**

C) **Varmekabler ute**

Det er innkommet forslag til årsmøtet fra Kristina Tvedt Lindbæck, leilighet A-602:

- a) Det legges varmekabler under betonghellene på hele gårdsplassen mellom blokk A og B - fra Gjerdrums gata til kommunens varmekabler i tidligere Skedsmogata.

Hvis dette forslaget faller:



- b) Det legges varmekabler under betonghellene på gårdsplassen mellom blokk A og B, slik at det blir en isfri gangvei fra Gjerdrums gata til kommunens varmekabler i tidligere Skedsmogata og mellom inngangene i blokk A og B.

Hvis dette forslaget faller:

- c) Det legges varmekabler under betonghellene på gårdsplassen mellom blokk A og B, slik at det blir en isfri gangvei om vinteren mellom inngangene til blokk A og B. Fra midten av denne legges det varmekabler slik at det blir en isfri gangvei til kommunens varmekabler i tidligere Skedsmogata.

### Styrets kommentarer:

Legging av varmekabler ute under eksisterende dekke er relativt kostbart, og det kreves mye energi til drift. Styret har derfor utarbeidet et eget forslag som er noe mindre omfattende enn de tre som er innkommet fra beboer.

- d) Det legges ca 12kvm varmekabler utenfor inngangene til Gjerdrumsgate 24 og 26. Varmekablene utenfor Storgata 34 og 36 samt inngangen til LFI kobles opp. I tillegg legges en stripe mellom blokk A og B.

Det er innhentet pris for legging og oppkobling av varmekabler og drift for de fire alternativene fra ulike leverandører.

| Alternativ | Etablering | Drift pr. år | Etablering Pr. gjennomsnittlig leilighet | Drift pr. gjennomsnittlig leilighet pr. år |
|------------|------------|--------------|--|--|
| a          | 1.780.000  | 611.000      | 13.000                                   | 4.500                                      |
| b          | 700.000    | 325.000      | 5.100                                    | 2.400                                      |
| c          | 610.000    | 290.000      | 4.500                                    | 2.100                                      |
| d          | 265.000    | 68.000       | 1.900                                    | 500  |

I tabellen over er kostnadene for en sameier med en leilighet av gjennomsnittlig størrelse lagt inn. Disse kostnadene vil følgelig være høyere for de med de største leilighetene og noe mindre for de med de minste leilighetene. I henhold til gjeldende avtales skal næringsseksjonen dekke 16% av kostnaden til både etablering og til drift av dette tiltak. Tabellen over tar hensyn til dette.

Strømkostnaden pr. sesong er basert på automatisk styring og er med forbehold om prisen på strøm, samt avvikende vær med ulikt nivå av snø/is. Tallene er basert på en gjennomsnittsberegning mottatt fra leverandører.



Styret ser minimale besparelser i dagens kostnad for snømåking og strøying. Dette er derfor ikke lagt inn i regnestykket.

Styrets vurdering er at sameiets felleskostnader allerede er på et høyt nivå på tross av styrets kontinuerlige arbeid med å holde disse lave. En fremtidig økning i kostnader for varme og strøm vil også måtte resultere i høyere felleskostnader.

Sameiets formelle ansvar i henhold til lover og forskrifter vurderes ivaretatt gjennom vår avtale med vaktmester som står for snørydding og strøying ved behov. Styret ser imidlertid fordelene av å kunne spasere ut av sameiet og inn i en ventende transport når det er glatt ute. Imidlertid vil en etablering av et område med varmekabler kun ha lokal effekt. Skal man bevege seg bort fra sameiets område treffer man på glatte veier uansett hvilken vei man går. Styrets mindretall er derfor av den oppfatning at det ikke skal etableres utvendige varmekabler.

Styret foreslår for årsmøtet at følgende forslag vedtas:

**Årsmøtet ber Styret iverksette prosess for å installere varme i grunn etter Alt d:**

**Ca 12 kvm varme foran:  
Gjerdrums gate 24 og 26  
Storgata 34 og 36  
LFI  
En stripe mellom A og B blokka**

**Når dette er etablert vil den endelige etableringskostnaden finansieres gjennom en ekstra innbetaling fra sameierne fordelt etter sameiebrøken. Den løpende ekstra strømkostnaden legges inn i budsjett fra 2024.**

**D) Endring av \$ 6 i trivselsregnene.**

Det er innkommet forslag til årsmøtet fra Ylimaz Turkyilmaz, leilighet B-504:

Lufting av hunder skal være forbudt ved hovedinngangen og innenfor det flislagte området rundt K-33 bygningene. Dersom en eiers hund gjør fra seg ved hovedinngangen eller innenfor det flislagte området rundt K-33 bygningene, bør eieren av hunden bøtelegges og i tillegg betale kostnadene for rengjøring av hundeeskrement.



**Styrets kommentarer:**

I trivselsreglenes §6 lyder:

*Det er tillatt med dyr i sameiet, dog slik at hver enkelt beboer plikter å sørge for at eget dyrehold skaper minst mulig sjenanse for øvrige beboere, derunder sørge for å plukke opp ekskrementer fra egne dyr på sameiets område samt sørge for at egne dyr ikke urinerer i eller på sameiets bygningsmasse.*

Innskrenkning av muligheten til å luften hunder på allment tilgjengelige uteareal og eventuell bøtlegging av brudd på slike regler må etableres gjennom politivedtektene for Lillestrøm kommune og eventuelt håndheves av politiet. Dette finner ikke styret at sameiet skal beskjefte seg med.

Styret mener at dagens trivselsregler er dekkende for vårt behov og foreslår for årsmøtet at forslaget avvises.

**Styrets innstilling: Forslaget avvises.**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Styreleder – på valg
- B) 2 styremedlem – ikke på valg
- C) 2 styremedlemmer – på valg
- D) 2 varamedlemmer på valg
- D) Valg av valgkomité for 1år



## Kvartal 33 Sameie

### STYRETS ÅRSBERETNING 2022

#### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

|              |                        |                         |
|--------------|------------------------|-------------------------|
| Styreleder:  | Tore Lyse              | (Valgt for 2 år i 2021) |
| Styremedlem: | Roger Andersen         | (Valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem: | Knut Arne Strand       | (Valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem: | Paul Skulstad          | (Valgt for 2 år i 2021) |
| Styremedlem: | Owe Halvorsen (næring) | (Valgt for 2 år i 2021) |
| Varamedlem:  | Bjørn Casper Edvardsen | (Valgt for 1 år i 2022) |
| Varamedlem:  | Johanne Bolstad        | (Valgt for 1 år i 2022) |

#### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

#### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

- A Kvartal 33 sameie ble stiftet 02.06.2017 og har organisasjonsnummer 919 573 716

##### Postadresse:

Storgata 34, 2000 Lillestrøm

##### Fakturaadresse:

Sameiet kan motta EHF - 919573716

Faktura i pdf/tiff sendes til [919573716@bori.no](mailto:919573716@bori.no)

Papirfaktura sendes til:

Kvartal 33 sameie  
919573716  
Postboks 2719  
7439 Trondheim

##### Bygningsadresser:

Sameiet består av 116 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, fordelt på 3 bygninger med adressene Gjerdrumsgata 24 og 26 og Storgata 32, 34 og 36.

Sameiet har felles garasjeanlegg i to underetasjer med innkjøring fra Gjerdrumsgata. Eiendommen har betegnelse gnr 81, bnr 429 i Lillestrøm kommune.

- B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



## C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet benytter Lettstyrt for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Det er ikke gjennomført noen brannøvelser som involverer alle beboerne det siste året. Det er sendt oppdatert informasjon til alle beboere og sameiere om hvordan man skal forholde seg ved brannalarm. Brannvarslingssystemet har fungert tilfredsstillende.

## 4. STYRETS ARBEID

I perioden siden forrige årsmøte har det vært avholdt 8 ordinære styremøter.

Styrets arbeid har i denne perioden bestått av oppgaver som faller inn under ordinær drift, arbeid med reklamasjonssaker mot utbygger og oppfølging og reforhandling av leverandøravtaler.

### A) Ordinær drift

- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan
  - Kontroll av håndslukkere, brannvarslingssystem, slukkesystemer i hovedtaler
  - Kontroll av sprinkelanlegg samt andre anlegg for varme og vann
- Løpende vedlikehold
- Sendt flere infoskriv til alle eiere, beboere og leietagere
- Kontakt med omkringliggende eiendommer ifm byggesaker
- Kontakt med fylkeskommunen ifm oppgradering av Storgata
  - Fulgt opp skader påført bygningen og sikret at sameiet ikke får kostnader for reparasjon
- Oppfølging av vaktmester og andre leverandører av varer og tjenester
- Byttet ut rørarmaturer med LED-lys i garasjer, boder og tekniske rom. Rørarmaturer feiler hyppig (Er dyre å holde i orden etter at garantitiden er utløpt) og reservedeler vil ikke produseres etter august 2023.
- Tiltak for å redusere smittetrykk ifm Covid-19
- Bestilling og oppfølging av låsesystemet med nøkler og brikker
- Bestilling, oppfølging og avlesning av ladestasjoner for el-biler
- Generelt ettersyn av fellesområder med fokus på:
  - Fjernvarmeanlegg
  - Sprinkelanlegg samt andre anlegg for vann og alarmer fra dette
  - Avfallssystem (spesielt papiravfall der vi har hatt mange brukerfeil)



- Lekeplassen
- Heiser
- Renhold
- Sanering av Skjeggkre i bodområder

## **B) Sameiets økonomi.**

- Budsjettering
- Tett økonomioppfølging av spesielt energikostnader
- Reforhandlet/etablert avtaler der hvor det har vært formålstjenlig
- Fordeling av kostnader mellom bolig og næring
- Viderefakturert beboere for faktiske individuelle kostnader
- Fått kreditert kostnader som er feil belastet sameiet der utbygger er riktig mottaker
- Fått kreditert og er i dialog om kreditering av for mye fakturerte kostnader fra leverandører.
- Fått refusjon av kostnader for ekstern teknisk bistand ifm reklamasjoner der sameiet har fått medhold i reklamasjonen fra utbygger.
- Reforhandlet avtale om service på heiser og forretningsdrift som har resultert i gode løpende besparelser.
- Bytter leverandør av vaktmestertjenester, ettersyn av lekeplassen, vasketjenester, service og ettersyn av VVS anlegg, gass slukkesystem, branntavler, gartnertjenester, snøbrøyting, strøing og Lettstyrt som har resultert i løpende besparelser.

## **C) Reklamasjonssaker mot utbygger**

- Den største reklamasjonssaken har vært vannskadene i etasjeskillet mellom 7. og 8. etasje i Blokk B og Blokk C og mellom 5. og 6. etasje i blokk A. Det viste seg å være tilsvarende problemer i alle 3 blokkene. Utbygger har erkjent ansvar for mangelen og gjennomført et utbedringsprosjekt for å sikre at konstruksjonen tilfredsstillt kravene i Plan og bygningsloven og i TEK 10, samt andre relevante standarder. Mesteparten av arbeidet er utført i 2022, men det er fortsatt mindre reparasjoner som skal gjennomføres i 2023 da sameiet ikke er helt fornøyd med detaljer i sluttresultatet.

For å overvåke at utbedringen har gitt et langsiktig korrekt resultat er det satt inn sensorer i etasjeskillene som skal leses av over tid.

Det er fortsatt problemer med vond lukt i en av de berørte leilighet. Utbygger, beboer og sameiet jobber videre med å rette denne mangelen.



- Styret har engasjert ekstern konsulent, Arnesveen & Ihler, som har gjennomgått VVS systemene våre. Dette har resultert i flere reklamasjoner fremsatt mot utbygger. Arbeidet med å finne en omforent løsning endte med et rettsforlik der sameiet fikk en mindre erstatning. Saken er med dette avsluttet.

## **D) Andre større saker**

- Det ble avsatt opptil 600.000 inkl. mva etter rettsforliket i 2021 som kan benyttes til en oppgradering/forbedring av inngangspartiet i A-blokka. Komiteen som skal utarbeide forslag til denne forbedringen arbeider fortsatt med dette forslaget.
- I forbindelse med oppgraderingen av Storgata har styret vært i dialog med fylkeskommunen (prosjekteieren) med tanke på noen justeringer av våre arealer:
  - Det ble lagt ned varmekabler utenfor inngangsdørene mot Storgata før det ble asfaltert. Disse er ikke koblet opp pr. i dag
  - For å opprettholde trinnfri adkomst til våre innganger i Storgata har sameiet fått fylkeskommunen til å legge skrå granittheller slik at inngangene igjen tilfredsstillere kravene til universell utforming.
  - Det har vært en del skader på vår fasade som sameiet har påsett at fylkeskommunen har reparert. Det gjelder knust et glass, ødelagt takrenner og beslag.

## **5. REGNSKAPET FOR 2022**

Regnskapet for 2022 viser et positivt driftsresultat på kr. 45.532, - og et overskudd på kr 48.679, -.

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon, utgjorde pr 31.12.2022 Kr. 1.713.421 – en økning fra kr. 1.664.742, - sist år. Styret mener sameiets likviditet er tilfredsstillende. Det bemerkes at dette beløpet inneholder opptil kr. 600.000 inkl mva i erstatningsmidler fra rettsforliket i 2021 til forbedring av inngangspartiet i A-blokka.

Styret foreslår at overskuddet tillegges opptjent egenkapital.

Avdelingsregnskap i avdeling 2 (næring) er gjort opp som et nullregnskap med avregning mot boligseksjonen.



Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er så langt ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdskostnader.

Sum inntekter i regnskapet er kr. 653.706 høyere enn budsjett. Dette skyldes kr. 317.754 som sameiet har mottatt etter rettsforlik vedr VVS, inntekter, el-bil ladere med kr. 236.000 samt inntekter fra beboere som har betalt for nøkler, låser skilt.

Sum kostnader i regnskapet er kr. 765.457 høyere enn budsjettet. Dette skyldes bruk av ekstern bistand ifm reklamasjoner på 686.209 samt 125.000 for legging av varmekabler på fortau ifm utbedring av Storgata.

Øvrige driftskostnader er lavere enn budsjett. For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under notene til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over sameiets økonomiske stilling pr. 31.12.2022. Resultatet og kontantstrømmen i regnskapsåret 2022 er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter i perioden fra 31.12.2022 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023**

### Felleskostnader

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### Vedlikehold

Det er ingen større vedlikeholdsaktiviteter planlagt for 2023.

### Forsikringer:

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 15%.

### Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en generell økning på 12% i forhold til 2022, men det er usikkerhet rundt årets økning av kommunale avgifter.



#### Energi og fyring

Sameiet er forpliktet til å benytte fjernvarme fra Akershus Energi for oppvarming av bygningsmasse og vann. Prisene her følger strømprisene til Nordpool og er ikke mulig å forhandle.

#### Finanskostnader

Kvartal 33 Sameie har ingen lån.

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2022 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Lillestrøm, 14.03.2023

Roger Andersen  
styremedlem

Tore Lyse  
styreleder

Knut Arne Strand  
styremedlem

Paul Skulstad  
styremedlem

Owe Hålvorsen  
styremedlem



**Kvartal 33 Sameie**

**Årsoppgjør 2022**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Kvartal 33 Sameie org.nr. 919573716



## Resultatregnskap 2022

Kvartal 33 Sameie  
Alle beløp i NOK

|  | Note | Regnskap 2022    | Regnskap 2021    | Budsjett 2022    | Budsjett 2023    |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 7 165 487        | 6 117 315        | 6 876 084        | 7 458 920        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 564 904          | 2 438 527        | 200 600          | 300 113          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>7 730 390</b> | <b>8 555 842</b> | <b>7 076 684</b> | <b>7 759 033</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 433 580          | 433 580          | 422 300          | 485 610          |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 933 254          | 600 019          | 601 032          | 592 000          |
| Kontingenter                           |      | 2 650            | 2 050            | 2 050            | 3 000            |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 1 005 351        | 1 826 072        | 687 000          | 1 168 056        |
| Forsikringer                           |      | 300 618          | 268 041          | 300 619          | 345 705          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 6    | 1 370 376        | 1 303 192        | 1 460 000        | 1 531 192        |
| Energi og fyring                       | 7    | 2 564 868        | 2 561 025        | 2 453 300        | 2 589 700        |
| Kabel-TV og telefoni                   | 8    | 484 492          | 442 730          | 486 920          | 533 632          |
| Driftskostnader                        | 9    | 461 330          | 516 553          | 401 300          | 354 811          |
| Leiekostnader                          |      | 4 500            | 0                | 12 000           | 8 220            |
| Andre driftskostnader                  | 10   | 123 839          | 79 509           | 92 880           | 114 660          |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>7 684 858</b> | <b>8 032 770</b> | <b>6 919 401</b> | <b>7 726 586</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>45 532</b>    | <b>523 071</b>   | <b>157 283</b>   | <b>32 447</b>    |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 3 147            | 594              | 0                | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 0                | 200              | 0                | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>3 147</b>     | <b>393</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>48 679</b>    | <b>523 465</b>   | <b>157 283</b>   | <b>32 447</b>    |
| Overført til annen egenkapital         | 11   | 48 679           | 523 465          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>48 679</b>    | <b>523 465</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Resultatrapport 2022 for Kvartal 33 Sameie



## Balanse 31.12.2022

Kvartal 33 Sameie  
Alle beløp i NOK

| Note                             | 2022             | 2021             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>             |                  |                  |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |                  |                  |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |                  |                  |
| <b>Omløpsmidler</b>              |                  |                  |
| <b>Fordringer</b>                |                  |                  |
| Forskuddsbetalte kostnader       | 230 544          | 71 751           |
| Kundefordringer                  | 23 041           | 73 627           |
| Andre fordringer                 | 214 351          | 116 412          |
| Sum fordringer                   | 467 936          | 261 790          |
| Bankinnskudd, kasse o.l.         | 1 701 406        | 2 283 837        |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          | <b>2 169 342</b> | <b>2 545 627</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>             | <b>2 169 342</b> | <b>2 545 627</b> |

Balanserapport 2022 for Kvartal 33 Sameie



## Balanse 31.12.2022

Kvartal 33 Sameie  
Alle beløp i NOK

|                                 | Note | 2022             | 2021             |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |      |                  |                  |
| Annen egenkapital               | 11   | 1 713 421        | 1 664 742        |
| <b>Sum egenkapital</b>          |      | <b>1 713 421</b> | <b>1 664 742</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |      |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |      | 444 951          | 758 276          |
| Forskuddsbet felleskostn.       |      | 0                |                  |
| Annen kortsiktig gjeld          | 12   | 10 969           | 122 609          |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |      | <b>455 921</b>   | <b>880 885</b>   |
| <b>Sum gjeld</b>                |      | <b>455 921</b>   | <b>880 885</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>2 169 342</b> | <b>2 545 627</b> |

Kvartal 33 Sameie

Tore Lyse  
Styrets leder

Roger Andersen  
Styremedlem

Knut Arne Strand  
Styremedlem

Paul Skulstad  
Styremedlem

Owe Halvorsen  
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Kvartal 33 Sameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annet                            | 0                | 407              | 0                | 0                |
| Garasjer                         | 208 800          | 220 800          | 208 800          | 208 800          |
| Generelle felleskostnader        | 5 259 030        | 4 392 984        | 5 068 854        | 5 481 966        |
| Generelle felleskostnader Næring | 987 626          | 930 625          | 962 500          | 1 065 512        |
| Kabel-TV/Bredbånd                | 515 040          | 444 048          | 486 920          | 533 632          |
| Parkeringsplasser                | 5 300            | 0                | 0                | 20 000           |
| Strøm                            | 177 691          | 128 451          | 137 010          | 137 010          |
| Tilbygg                          | 12 000           | 0                | 0                | 0                |
| Uteboder                         | 0                | 0                | 12 000           | 12 000           |
| <b>Sum felleskostnader</b>       | <b>7 165 487</b> | <b>6 117 315</b> | <b>6 876 084</b> | <b>7 458 920</b> |



## Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 564 904          | 2 438 527        | 200 600          | 300 113          |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>564 904</b>   | <b>2 438 527</b> | <b>200 600</b>   | <b>300 113</b>   |

Andre inntekter 2021: Posten gjelder bl.a. innbetalinger i forbindelse med rettsforlik mot utbygger med kr. 2.000.000 samt inntekt el-bil ladere med kr. 177.000.

Andre inntekter 2022: Posten gjelder inntektsføring i forbindelse med rettsforlik mot utbygger med kr. 317.754, inntekter el-bil ladere med kr. 236.000 samt inntekter nøkler, låser skilt med kr. 11.150.

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

|   | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 380 000          | 380 000          | 380 000          | 425 600          |
| Arbeidsgiveravgift                            | 53 580           | 53 580           | 42 300           | 60 010           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                     | <b>433 580</b>   | <b>433 580</b>   | <b>422 300</b>   | <b>485 610</b>   |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



## Note 4 Konsulenttjenester

|                               | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forretningsførsel             | 146 784          | 152 032          | 152 032          | 100 000          |
| Juridisk rådgivning           | 321 600          | 91 661           | 50 000           | 187 500          |
| Revisjon                      | 5 125            | 5 125            | 6 000            | 6 000            |
| Teknisk bistand               | 364 609          | 259 627          | 290 000          | 192 500          |
| Tilleggstjenester             | 10 680           | 8 894            | 13 000           | 13 000           |
| Vakthold                      | 84 456           | 82 680           | 90 000           | 93 000           |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>933 254</b>   | <b>600 019</b>   | <b>601 032</b>   | <b>592 000</b>   |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annet                            | 0                | 0                | 0                | 300 000          |
| Avfallsug-anlegg                 | 32 141           | 22 570           | 25 000           | 35 000           |
| Brannsikring                     | 51 327           | 98 115           | 100 000          | 90 444           |
| Bygninger                        | 45 684           | 1 098 307        | 30 000           | 30 000           |
| Dugnad                           | 2 473            | 0                | 0                | 0                |
| Egenandel                        | 0                | 0                | 10 000           | 10 000           |
| Elektro                          | 264 586          | 1 738            | 20 000           | 50 000           |
| Garasjer                         | 309 847          | 286 010          | 217 000          | 380 000          |
| Heis                             | 149 865          | 100 034          | 90 000           | 82 375           |
| Utvendig anlegg                  | 48 256           | 54 000           | 50 000           | 25 237           |
| Ventilasjon                      | 92 638           | 97 031           | 115 000          | 115 000          |
| VVS                              | 8 536            | 68 268           | 30 000           | 50 000           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>1 005 351</b> | <b>1 826 072</b> | <b>687 000</b>   | <b>1 168 056</b> |



## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

|  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kommunale avgifter                             | 1 370 376        | 1 303 192        | 1 460 000        | 1 531 192        |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>1 370 376</b> | <b>1 303 192</b> | <b>1 460 000</b> | <b>1 531 192</b> |

## Note 7 Energi og fyring

|                             | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fjernvarme                  | 1 810 989        | 1 843 642        | 1 763 300        | 1 773 700        |
| Fyringsolje                 | 0                | 0                | 110 000          | 116 000          |
| Gass                        | 102 358          | 101 890          | 0                | 0                |
| Strøm                       | 651 522          | 615 493          | 580 000          | 700 000          |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>2 564 868</b> | <b>2 561 025</b> | <b>2 453 300</b> | <b>2 589 700</b> |

## Note 8 Kabel-TV og telefoni

|                                 | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kabel-TV/Bredbånd               | 484 492          | 442 730          | 486 920          | 533 632          |
| <b>Sum kabel-TV og telefoni</b> | <b>484 492</b>   | <b>442 730</b>   | <b>486 920</b>   | <b>533 632</b>   |



## Note 9 Driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Brøyting/strøing/feiing    | 3 708            | 0                | 5 000            | 39 250           |
| Renhold                    | 82 823           | 136 000          | 0                | 186 250          |
| Skadedyrbekjempelse        | 0                | 25 129           | 0                | 0                |
| Søppeltømming / container  | 16 032           | 4 128            | 6 300            | 18 000           |
| Vaktmester                 | 358 767          | 351 296          | 390 000          | 111 311          |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>461 330</b>   | <b>516 553</b>   | <b>401 300</b>   | <b>354 811</b>   |

## Note 10 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Belysning, sikringer             | 4 176            | 2 800            | 0                | 5 000            |
| Nøkler, låser, skilt             | 33 736           | 19 665           | 20 000           | 21 600           |
| Renhold                          | 252              | 7 098            | 0                | 500              |
| Verktøy og redskaper             | 223              | 794              | 2 000            | 2 000            |
| <b>Sum driftsmateriale</b>       | <b>38 387</b>    | <b>30 356</b>    | <b>22 000</b>    | <b>29 100</b>    |
| Annet                            | 18 750           | 3 100            | 0                | 0                |
| Generalforsamling                | 22 900           | 14 294           | 35 000           | 23 080           |
| Lisenser/software                | 22 672           | 15 323           | 16 000           | 20 000           |
| Porto                            | 0                | 3 168            | 7 000            | 7 000            |
| Rekvisita                        | 0                | 0                | 1 260            | 1 500            |
| Tilleggstjenester                | 0                | 0                | 240              | 0                |
| Velferd                          | 13 329           | 8 800            | 0                | 22 600           |
| <b>Sum kontorkostnader</b>       | <b>77 652</b>    | <b>44 685</b>    | <b>59 500</b>    | <b>74 180</b>    |
| Gave, ikke                       | 0                | 0                | 3 580            | 3 580            |
| Øredifferanser                   | 0                | 0                | 0                | 0                |
| Bank og kortgebyrer              | 7 800            | 4 468            | 7 800            | 7 800            |
| <b>Sum andre kontorkostnader</b> | <b>7 800</b>     | <b>4 468</b>     | <b>11 380</b>    | <b>11 380</b>    |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>123 839</b>   | <b>79 509</b>    | <b>92 880</b>    | <b>114 660</b>   |



## Note 11 Opptjent egenkapital

|                                       | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital 01.01            | 1 664 742        | 1 141 278        |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 48 679           | 523 465          |
| Sum opptjent egenkapital 31.12        | 1 713 421        | 1 664 742        |
| Annen egenkapital 31.12               | 1 713 421        | 1 664 742        |
| <b>Sum egenkapital 31.12</b>          | <b>1 713 421</b> | <b>1 664 742</b> |

## Note 12 Annen kortsiktig gjeld

|                                   | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Uopptjent inntekt                 | 0                | -1 976           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 10 969           | 0                |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>10 969</b>    | <b>-1 976</b>    |

## Note 13 Arbeidskapital


|                                   | 2022             | 2021             |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Arbeidskapital 01.01</b>    | <b>1 664 742</b> | <b>1 141 278</b> |
| B. Endringer arbeidskapital:      |                  |                  |
| Årets resultat                    | 48 679           | 523 465          |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 48 679           | 523 465          |
| <b>C. Arbeidskapital 31.12</b>    | <b>1 713 421</b> | <b>1 664 742</b> |
| Spesifikasjon av arbeidskapital:  |                  |                  |
| Omløpsmidler                      | 2 169 342        | 2 545 627        |
| - Kortsiktig gjeld                | 455 921          | 880 885          |
| <b>= Arbeidskapital 31.12</b>     | <b>1 713 421</b> | <b>1 664 742</b> |



## 5022 Årsregnskap 2022.pdf

Navn Dato  
**Halvorsen, Owe** 2023-03-02

Identifikasjon

 bankID Halvorsen, Owe  
PA MOBIL

Navn Dato  
**Lyse, Tore** 2023-03-03

Identifikasjon

 bankID Lyse, Tore  
PA MOBIL

Navn Dato  
**Strand, Knut Arne** 2023-03-06

Identifikasjon

 bankID Strand, Knut Arne

Navn Dato  
**Andersen, Roger** 2023-03-03

Identifikasjon

 bankID Andersen, Roger

Navn Dato  
**Skulstad, Paul** 2023-03-11

Identifikasjon

 bankID Skulstad, Paul



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Resultatregnskap 2022

Kvartal 33 Sameie

Alle beløp i NOK

**Bolig**

|  |      | Regnskap 2022    | Regnskap 2021    | Budsjett 2022    | Budsjett 2023    |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|  | Note |                  |                  |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 6 123 795        | 5 157 865        | 5 875 546        | 6 352 170        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 460 064          | 2 377 739        | 177 534          | 267 267          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>6 583 859</b> | <b>7 535 604</b> | <b>6 053 080</b> | <b>6 619 437</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 364 207          | 364 207          | 354 732          | 407 912          |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 783 933          | 516 452          | 504 867          | 497 280          |
| Kontingenter                           |      | 2 226            | 1 722            | 1 722            | 2 520            |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 877 173          | 1 737 901        | 606 880          | 1 020 715        |
| Forsikringer                           |      | 252 519          | 225 154          | 252 519          | 290 392          |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 6    | 1 217 412        | 1 158 411        | 1 293 600        | 1 352 492        |
| Energi og fyring                       | 7    | 2 068 509        | 2 065 673        | 1 968 372        | 2 077 908        |
| Kabel-TV og telefoni                   | 8    | 484 492          | 442 730          | 486 920          | 533 632          |
| Driftskostnader                        | 9    | 387 517          | 433 431          | 338 100          | 300 920          |
| Leiekostnader                          |      | 3 780            | 0                | 10 080           | 6 905            |
| Andre driftskostnader                  | 10   | 107 025          | 66 788           | 78 019           | 96 314           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>6 548 793</b> | <b>7 012 470</b> | <b>5 895 811</b> | <b>6 586 990</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>35 066</b>    | <b>523 134</b>   | <b>157 269</b>   | <b>32 447</b>    |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 2 644            | 499              | 0                | 0                |
| Finanskostnad                          |      | 0                | 168              | 0                | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>2 644</b>     | <b>330</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>37 710</b>    | <b>523 465</b>   | <b>157 269</b>   | <b>32 447</b>    |
| Overført til annen egenkapital         |      | 37 710           | 523 465          | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>37 710</b>    | <b>523 465</b>   | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Resultatrapport 2022 for Kvartal 33 Sameie



## Note 1 Felleskostnader

|                            | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Garasjer                   | 185 832          | 197 832          | 185 832          | 185 832          |
| Generelle felleskostnader  | 5 248 061        | 4 392 984        | 5 068 854        | 5 481 966        |
| Kabel-TV/Bredbånd          | 515 040          | 444 048          | 486 920          | 533 632          |
| Parkeringsplasser          | 4 717            | 0                | 0                | 16 800           |
| Strøm                      | 158 145          | 123 001          | 121 940          | 121 940          |
| Tilbygg                    | 12 000           | 0                | 0                | 0                |
| Uteboder                   | 0                | 0                | 12 000           | 12 000           |
| <b>Sum felleskostnader</b> | <b>6 123 795</b> | <b>5 157 865</b> | <b>5 875 546</b> | <b>6 352 170</b> |

## Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter                  | 460 064          | 2 377 739        | 177 534          | 267 267          |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>460 064</b>   | <b>2 377 739</b> | <b>177 534</b>   | <b>267 267</b>   |

Andre inntekter 2021: Posten gjelder bl.a. innbetaling i forbindelse med rettsforlik mot utbygger med kr. 2.000.000 samt inntekter knyttet til el-bil lading.

Andre inntekter 2022: Posten gjelder inntektsføring i forbindelse med rettsforlik med kr. 317.754 samt inntekter knyttet til el-bil lading og nøkler/låser/skilt.

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

|   | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 319 200          | 319 200          | 319 200          | 357 504          |
| Arbeidsgiveravgift                            | 45 007           | 45 007           | 35 532           | 50 408           |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                     | <b>364 207</b>   | <b>364 207</b>   | <b>354 732</b>   | <b>407 912</b>   |



## Note 4 Konsulenttenester

|                              | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forretningsførsel            | 123 299          | 127 707          | 127 707          | 84 000           |
| Juridisk rådgivning          | 270 144          | 79 616           | 42 000           | 157 500          |
| Revisjon                     | 4 305            | 4 305            | 5 040            | 5 040            |
| Teknisk bistand              | 306 271          | 227 903          | 243 600          | 161 700          |
| Tilleggstjenester            | 8 971            | 7 471            | 10 920           | 10 920           |
| Vakthold                     | 70 943           | 69 451           | 75 600           | 78 120           |
| <b>Sum konsulenttenester</b> | <b>783 933</b>   | <b>516 452</b>   | <b>504 867</b>   | <b>497 280</b>   |

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Annet                            | 0                | 0                | 0                | 252 000          |
| Avfallsug-anlegg                 | 32 141           | 22 570           | 25 000           | 35 000           |
| Brannsikring                     | 43 114           | 82 416           | 84 000           | 75 973           |
| Bygninger                        | 38 374           | 1 096 052        | 25 200           | 25 200           |
| Dugnad                           | 2 077            | 0                | 0                | 0                |
| Egenandel                        | 0                | 0                | 8 400            | 8 400            |
| Elektro                          | 222 252          | 1 460            | 16 800           | 42 000           |
| Garasjer                         | 275 763          | 254 549          | 193 130          | 338 200          |
| Heis                             | 125 886          | 84 029           | 75 600           | 69 195           |
| Utvendig anlegg                  | 40 535           | 45 360           | 42 000           | 21 197           |
| Ventilasjon                      | 89 858           | 94 120           | 111 550          | 111 550          |
| VVS                              | 7 170            | 57 345           | 25 200           | 42 000           |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>877 173</b>   | <b>1 737 901</b> | <b>606 880</b>   | <b>1 020 715</b> |



## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

|  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kommunale avgifter                             | 1 217 412        | 1 158 411        | 1 293 600        | 1 352 492        |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>1 217 412</b> | <b>1 158 411</b> | <b>1 293 600</b> | <b>1 352 492</b> |

## Note 7 Energi og fyring

|                             | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fjernvarme                  | 1 521 230        | 1 548 659        | 1 481 172        | 1 489 908        |
| Strøm                       | 547 278          | 517 014          | 487 200          | 588 000          |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>2 068 509</b> | <b>2 065 673</b> | <b>1 968 372</b> | <b>2 077 908</b> |

## Note 8 Kabel-TV og telefoni

|                                 | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kabel-TV/Bredbånd               | 484 492          | 442 730          | 486 920          | 533 632          |
| <b>Sum kabel-TV og telefoni</b> | <b>484 492</b>   | <b>442 730</b>   | <b>486 920</b>   | <b>533 632</b>   |



## Note 9 Driftskostnader

|                            | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Brøyting/strøing/feiing    | 3 115            | 0                | 4 200            | 32 970           |
| Renhold                    | 69 572           | 113 767          | 0                | 156 450          |
| Skadedyrbekjempelse        | 0                | 21 108           | 0                | 0                |
| Søppeltømming / container  | 13 467           | 3 468            | 6 300            | 18 000           |
| Vaktmester                 | 301 365          | 295 088          | 327 600          | 93 500           |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>387 517</b>   | <b>433 431</b>   | <b>338 100</b>   | <b>300 920</b>   |

## Note 10 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Belysning, sikringer             | 3 508            | 2 352            | 0                | 4 200            |
| Nøkler, låser, skilt             | 28 339           | 16 518           | 16 800           | 18 144           |
| Renhold                          | 212              | 5 962            | 0                | 420              |
| Verktøy og redskaper             | 187              | 667              | 1 680            | 1 680            |
| <b>Sum driftsmateriale</b>       | <b>32 245</b>    | <b>25 499</b>    | <b>18 480</b>    | <b>24 444</b>    |
| Annet                            | 18 750           | 2 604            | 0                | 0                |
| Generalforsamling                | 19 236           | 12 007           | 29 400           | 19 387           |
| Lisenser/software                | 19 045           | 12 871           | 13 440           | 16 800           |
| Porto                            | 0                | 2 661            | 5 880            | 5 880            |
| Rekvisita                        | 0                | 0                | 1 260            | 1 260            |
| Velferd                          | 11 196           | 7 392            | 0                | 18 984           |
| <b>Sum kontorkostnader</b>       | <b>68 227</b>    | <b>37 535</b>    | <b>49 980</b>    | <b>62 311</b>    |
| Gave, ikke                       | 0                | 0                | 3 007            | 3 007            |
| Bank og kortgebyrer              | 6 552            | 3 753            | 6 552            | 6 552            |
| <b>Sum andre kontorkostnader</b> | <b>6 552</b>     | <b>3 753</b>     | <b>9 559</b>     | <b>9 559</b>     |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>107 025</b>   | <b>66 788</b>    | <b>78 019</b>    | <b>96 314</b>    |



## 5022 Årsoppgjørspakke Bolig.pdf

Navn Dato  
**Andersen, Roger** 2023-03-03

Identifikasjon  
 bankID Andersen, Roger

Navn Dato  
**Lyse, Tore** 2023-03-03

Identifikasjon  
 bankID Lyse, Tore

Navn Dato  
**Strand, Knut Arne** 2023-03-06

Identifikasjon  
 bankID Strand, Knut Arne

Navn Dato  
**Halvorsen, Owe** 2023-03-02

Identifikasjon  
 bankID Halvorsen, Owe

Navn Dato  
**Skulstad, Paul** 2023-03-11

Identifikasjon  
 bankID Skulstad, Paul



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Resultatregnskap 2022

Kvartal 33 Sameie  
Alle beløp i NOK

**Næring**

|  | Regnskap 2022 | Regnskap 2021    | Budsjett 2022    | Budsjett 2023    |                  |
|--|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Note                                   |               |                  |                  |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                       |               |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1             | 1 041 692        | 959 450          | 1 000 538        | 1 106 750        |
| Annen driftsinntekt                    | 2             | 104 840          | 60 787           | 23 066           | 32 846           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |               | <b>1 146 531</b> | <b>1 020 237</b> | <b>1 023 604</b> | <b>1 139 596</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |               |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3             | 69 373           | 69 373           | 67 568           | 77 698           |
| Konsulenttjenester                     | 4             | 149 321          | 83 566           | 96 165           | 94 720           |
| Kontingenter                           |               | 424              | 328              | 328              | 480              |
| Rep og vedlikehold                     | 5             | 128 178          | 88 172           | 80 120           | 147 341          |
| Forsikringer                           |               | 48 099           | 42 887           | 48 100           | 55 313           |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 6             | 152 964          | 144 780          | 166 400          | 178 700          |
| Energi og fyring                       | 7             | 496 360          | 495 351          | 484 928          | 511 792          |
| Driftskostnader                        | 8             | 73 813           | 83 122           | 63 200           | 53 891           |
| Leiekostnader                          |               | 720              | 0                | 1 920            | 1 315            |
| Andre driftskostnader                  | 9             | 16 814           | 12 721           | 14 861           | 18 346           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |               | <b>1 136 066</b> | <b>1 020 300</b> | <b>1 023 590</b> | <b>1 139 596</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |               | <b>10 466</b>    | <b>-63</b>       | <b>14</b>        | <b>0</b>         |
| <b>Finansielle poster</b>              |               |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |               | 504              | 95               | 0                | 0                |
| Finanskostnad                          |               | 0                | 32               | 0                | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>                |               | <b>504</b>       | <b>63</b>        | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                     |               | <b>10 969</b>    | <b>0</b>         | <b>14</b>        | <b>0</b>         |
| Overført til annen egenkapital         |               | 10 969           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |               | <b>10 969</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Resultatrapport 2022 for Kvartal 33 Sameie



## Note 1 Felleskostnader

|                                  | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Annet                            | 0                        | 407                      | 0                        | 0                        |
| Garasjer                         | 22 968                   | 22 968                   | 22 968                   | 22 968                   |
| Generelle felleskostnader Næring | 998 595                  | 930 625                  | 962 500                  | 1 065 512                |
| Parkeringsplasser                | 583                      | 0                        | 0                        | 3 200                    |
| Strøm                            | 19 546                   | 5 450                    | 15 070                   | 15 070                   |
| <b>Sum felleskostnader</b>       | <b>1 041 692</b>         | <b>959 450</b>           | <b>1 000 538</b>         | <b>1 106 750</b>         |

## Note 2 Andre driftsinntekter

|                                  | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Andre inntekter                  | 104 840                  | 60 787                   | 23 066                   | 32 846                   |
| <b>Sum andre driftsinntekter</b> | <b>104 840</b>           | <b>60 787</b>            | <b>23 066</b>            | <b>32 846</b>            |

Andre inntekter gjelder blant annet inntekt knyttet til el-bil ladere med kr. 52.215 for 2022 og kr. 19.470 for 2021.

## Note 3 Lønns- og personalkostnader

|  | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling | 60 800                   | 60 800                   | 60 800                   | 68 096                   |
| Arbeidsgiveravgift                           | 8 573                    | 8 573                    | 6 768                    | 9 602                    |
| <b>Sum lønnskostnader</b>                    | <b>69 373</b>            | <b>69 373</b>            | <b>67 568</b>            | <b>77 698</b>            |



## Note 4 Konsulenttjenester

|                               | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|-------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Forretningsførsel             | 23 485                   | 24 325                   | 24 325                   | 16 000                   |
| Juridisk rådgivning           | 51 456                   | 12 045                   | 8 000                    | 30 000                   |
| Revisjon                      | 820                      | 820                      | 960                      | 960                      |
| Teknisk bistand               | 58 338                   | 31 724                   | 46 400                   | 30 800                   |
| Tilleggstjenester             | 1 709                    | 1 423                    | 2 080                    | 2 080                    |
| Vakthold                      | 13 513                   | 13 229                   | 14 400                   | 14 880                   |
| <b>Sum konsulenttjenester</b> | <b>149 321</b>           | <b>83 566</b>            | <b>96 165</b>            | <b>94 720</b>            |

## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

|                                  | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Annet                            | 0                        | 0                        | 0                        | 48 000                   |
| Brannsikring                     | 8 212                    | 15 698                   | 16 000                   | 14 471                   |
| Bygninger                        | 7 309                    | 2 255                    | 4 800                    | 4 800                    |
| Dugnad                           | 396                      | 0                        | 0                        | 0                        |
| Egenandel                        | 0                        | 0                        | 1 600                    | 1 600                    |
| Elektro                          | 42 334                   | 278                      | 3 200                    | 8 000                    |
| Garasjer                         | 34 083                   | 31 461                   | 23 870                   | 41 800                   |
| Heis                             | 23 978                   | 16 006                   | 14 400                   | 13 180                   |
| Utvendig anlegg                  | 7 721                    | 8 640                    | 8 000                    | 4 040                    |
| Ventilasjon                      | 2 779                    | 2 911                    | 3 450                    | 3 450                    |
| VVS                              | 1 366                    | 10 923                   | 4 800                    | 8 000                    |
| <b>Sum vedlikeholdskostnader</b> | <b>128 178</b>           | <b>88 172</b>            | <b>80 120</b>            | <b>147 341</b>           |

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

|  | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kommunale avgifter                             | 152 964                  | 144 780                  | 166 400                  | 178 700                  |
| <b>Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt</b> | <b>152 964</b>           | <b>144 780</b>           | <b>166 400</b>           | <b>178 700</b>           |



## Note 7 Energi og fyring

|                             | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fjernvarme                  | 289 758                  | 294 983                  | 282 128                  | 283 792                  |
| Fyringsolje                 | 0                        | 0                        | 110 000                  | 116 000                  |
| Gass                        | 102 358                  | 101 890                  | 0                        | 0                        |
| Strøm                       | 104 244                  | 98 479                   | 92 800                   | 112 000                  |
| <b>Sum energi og fyring</b> | <b>496 360</b>           | <b>495 351</b>           | <b>484 928</b>           | <b>511 792</b>           |

## Note 8 Driftskostnader

|                            | <b>Regnskap<br/>2022</b> | <b>Regnskap<br/>2021</b> | <b>Budsjett<br/>2022</b> | <b>Budsjett<br/>2023</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Brøyting/strøing/feiling   | 593                      | 0                        | 800                      | 6 280                    |
| Renhold                    | 13 252                   | 22 234                   | 0                        | 29 800                   |
| Skadedyrbekjempelse        | 0                        | 4 021                    | 0                        | 0                        |
| Søppeltømming / container  | 2 565                    | 660                      | 0                        | 0                        |
| Vaktmester                 | 57 403                   | 56 207                   | 62 400                   | 17 811                   |
| <b>Sum driftskostnader</b> | <b>73 813</b>            | <b>83 122</b>            | <b>63 200</b>            | <b>53 891</b>            |



## Note 9 Andre driftskostnader

|                                  | Regnskap<br>2022 | Regnskap<br>2021 | Budsjett<br>2022 | Budsjett<br>2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Belysning, sikringer             | 668              | 448              | 0                | 800              |
| Nøkler, låser, skilt             | 5 398            | 3 146            | 3 200            | 3 456            |
| Renhold                          | 40               | 1 136            | 0                | 80               |
| Verktøy og redskaper             | 36               | 127              | 320              | 320              |
| <b>Sum driftsmateriale</b>       | <b>6 142</b>     | <b>4 857</b>     | <b>3 520</b>     | <b>4 656</b>     |
| <br>                             |                  |                  |                  |                  |
| Annet                            | 0                | 496              | 0                | 0                |
| Generalforsamling                | 3 664            | 2 287            | 5 600            | 3 693            |
| Lisenser/software                | 3 628            | 2 452            | 2 560            | 3 200            |
| Porto                            | 0                | 507              | 1 120            | 1 120            |
| Rekvisita                        | 0                | 0                | 0                | 240              |
| Tilleggstjenester                | 0                | 0                | 240              | 0                |
| Velferd                          | 2 133            | 1 408            | 0                | 3 616            |
| <b>Sum kontorkostnader</b>       | <b>9 424</b>     | <b>7 150</b>     | <b>9 520</b>     | <b>11 869</b>    |
| <br>                             |                  |                  |                  |                  |
| Gave, ikke                       | 0                | 0                | 573              | 573              |
| Bank og kortgebyrer              | 1 248            | 715              | 1 248            | 1 248            |
| <b>Sum andre kontorkostnader</b> | <b>1 248</b>     | <b>715</b>       | <b>1 821</b>     | <b>1 821</b>     |
| <br>                             |                  |                  |                  |                  |
| <b>Sum andre driftskostnader</b> | <b>16 814</b>    | <b>12 721</b>    | <b>14 861</b>    | <b>18 346</b>    |



## 5022 Årsoppgjørspakke Næring.pdf

| Navn              | Dato              | Navn                  | Dato              |
|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>Lyse, Tore</b> | <b>2023-03-03</b> | <b>Skulstad, Paul</b> | <b>2023-03-11</b> |

Identifikasjon

 Lyse, Tore  
PR MOBILE

Identifikasjon

 Skulstad, Paul

| Navn                     | Dato              | Navn                   | Dato              |
|--------------------------|-------------------|------------------------|-------------------|
| <b>Strand, Knut Arne</b> | <b>2023-03-06</b> | <b>Andersen, Roger</b> | <b>2023-03-03</b> |

Identifikasjon

 Strand, Knut Arne

Identifikasjon

 Andersen, Roger

| Navn                  | Dato              |
|-----------------------|-------------------|
| <b>Halvorsen, Owe</b> | <b>2023-03-02</b> |

Identifikasjon

 Halvorsen, Owe  
PR MOBILE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



## Til styret i sameiet, Kvartal 33, v/ Tore Lyse

### Innstilling til styret.

Valgkomiteen har fått forelagt at det nåværende styret aksepterer å fortsette i sitt arbeid.

Dermed er valgkomiteen sin innstilling at styret med sine medlemmer fortsetter. Styret v/ styreleder Tore Lyse har utført en utmerket jobb for sameiet. Det er fortsatt viktige saker som skal og må avklares. Det er derfor svært viktig med kompetansen styret i dag besitter samt at kontinuiteten fortsetter.

Styreleder på valg (2 år), Tor Lyse

Styremedlem på valg (2 år), Paul Skulstad

Styremedlem (Næring) på valg (2 år), Owe Halvorsen


Varamedlem på valg (1 år), Bjørn Casper Edvardsen

Varamedlem (Næring) på valg (1 år), Johanne Bolstad

Lillestrøm, 15. februar 2023.



Ylonka Kaupang



Thore Andre' Krystad



Per Johansson



## **INFORMASJON OM KVARTAL 33 SAMEIE**

Kvartal 33 sameie ble stiftet 02.06.2017.

Postadresse: Storgata 34, 2000 Lillestrøm.

Sameiets styre kan nåes ved å legge henvendelse i styrets postkasser som finnes i alle inngangspartier. Styret kan også kontaktes på telefon: 90694327 (styreleder) og e-post [bestilling@kvartal33.no](mailto:bestilling@kvartal33.no)

### **Vedtekter/regler**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

### **Helse, miljø og sikkerhet (HMS )**

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i Sameiet.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplassen og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de innleides helse og sikkerhet.

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet har avtale med SEFBO ([www.sefbo.no](http://www.sefbo.no)) om vaktmestertjeneste.

### **Renhold**

SEFBO er engasjert til å vaske fellesarealene.

### **Vektertjeneste/kameraovervåkning:**

Sameiet har avtale med Relisec ([www.relisec.no](http://www.relisec.no)) om kameraovervåkings-tjeneste.

### **Parkering**

Sameiet har parkeringsplasser i garasjeanlegg, som eies av den enkelte sameier.

### **Nøkler**

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte.



## Utleie

Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontakinformasjon på både eier og beboer.

## Brannsikringsutstyr

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## Kabel-TV og bredbånd

Tjenestene leveres i dag av Telia. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 22, lørdag 09 – 19 eller søndag 10 – 20. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telia.no/kontakt-oss/](http://www.telia.no/kontakt-oss/) for mer informasjon.

## Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Vedlikeholdshistorikk

Da bygningsmassen er ny har det ikke vært behov for større vedlikeholdsarbeider.

## Forsikringer

### Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i If, polise nr SP2314010.1.4 (5022)

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Egenandel er for tiden kr 30.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

For å melde skade til If benyttes link til skadeportal i If på <https://www.if.no/bedrift/meld-skade>  
Ved akutt skade kan If vakttelefon 21492400 benyttes.

### Skadedyr

Avtalen gjelder for Anticimex skadedyrforsikring formidlet av If.

For å se hva forsikringen dekker, kontakt If eller se på <https://www.anticimex.com/nb-no/> for informasjon om ulike skadedyr.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder og forsikringsselskapets vakttelefon (21561402).



## VEDTEKTER

for

**KVARTAL 33 sameie, gnr. 81 bnr. 429 i Skedsmo kommune**

### § 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Kvartal 33 sameie med adresse Gjerdrumsgata 24 og 26, Storgata 34 og 36 i Lillestrøm.

### § 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 116 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner, herunder en underjordisk garasjekjeller hvor 122 av 130 parkeringsplasser er seksjonert som en næringsseksjon (heretter også kalt «parkeringsseksjonen»), i eiendommen gnr. 81 bnr. 429 i Skedsmo kommune.

Næringsseksjonene nr. 117 til nr. 120 inneholder/består av kontorlokaler, mens nr. 121 utgjør parkeringsseksjonen.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (BRA) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. I sameiebrøken inngår verken tilleggsdeler, boder i garasjekjeller, balkonger eller parkeringsplasser.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjoneringsbegjæringen. Balkonger inngår i bruksenhetene. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

8 av parkeringsplassene i garasjekjelleren er seksjonert som tilleggsdel(er) til næringsseksjonen nr. 117, mens de resterende 122 parkeringsplassene er seksjonert som en næringsseksjon (parkeringsseksjonen). Bodene i garasjekjelleren er tilleggsdel(er) til boligseksjonene.

Den enkelte seksjonseier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

### § 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.



## § 4 Rettslig rådighet over egne seksjoner

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg og pantsettelse. Ethvert eierskifte og utleie av en eller flere seksjoner skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering. Registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.

Etter opprettelsen av sameiet, dvs. etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst, kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilslutning.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

## § 5 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har en seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Valg av revisor

## § 6 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.



## § 7 Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme, unntatt parkeringsseksjonen som ikke har stemmerett.

Kun boligseksjonene har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse, og tilsvarende for næringsseksjonene. Dog gjelder ikke dette i felles anliggender.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller fra næringsformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd, annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlig endringer av Sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig



## § 7.1 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## § 8 Styret

Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og 4 styremedlemmer. I tillegg velges 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Minst ett av styremedlemmene og ett av varamedlemmene skal velges fra eier(e) av næringsseksjonene.

Styrets medlemmer velges for to år av gangen, mens varamedlemmer velges for ett år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret kan ansette, si opp og avsette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser eller organisere forvaltningen på annen måte uten at styrets ansvar endres.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren eller andre funksjonærer representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

### § 8.1 Inhabilitet

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



## § 9 Bruken av eiendommen

### § 9.1 Generelt

Seksjonseierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

### § 9.2 Fasader og balkonger

Sameiets styre bestemmer i hvilken grad det skal tillates å montere/sette opp utelamper på balkonger, markiser, utvendige persiener, parabolantener og lignende på boligseksjonenes fasader, herunder på/i boligseksjonenes balkonger. Sameiets styre bestemmer videre fargen som kan benyttes på balkongens vegger og tak, samt at balkonger skal brukes og møbleres i overensstemmelse med gjeldende FDV-instruks for sameiet.

Eier(e) av næringsseksjoner har anledning til å skilte virksomheten i normalt omfang og slik det måtte tillates av bygningsmyndighetene, både ved inngangsparti, i inngangspartiet og på fasaden. Foruten den skilting som etableres etter avtale med Utbygger ved første gangs åpning av virksomhet i lokalene, skal evt. ytterligere skilting kun skje på fasaden utenfor og i samme plan som vedkommende seksjon. Næringsseksjonene kan følgelig ikke disponere fasadene til boligseksjonene til skilting. Skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere.

### § 9.3 Ordensregler

Virksomheten i næringsseksjonene skal foregå i overensstemmelse med de lover, forskrifter og evt. vilkår fastsatt i offentlige tillatelser som gjelder for næringsvirksomheten, herunder de til enhver tid gjeldende åpningstidsbestemmelser.

Årsmøtet kan fastsette generelle ordensregler for sameiet innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven.

### § 9.4 Adkomst for drift og vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal uhindret og vederlagsfritt ha rett til å iverksette tiltak som er nødvendige for å gjennomføre drifts-, vedlikeholds- eller renoveringsarbeid som følger av vedlikeholdsplikten nedfelt i § 10. Denne retten omfatter bl.a. oppsetting av stillas ved utførelse av arbeid på fasader, adkomst over annen seksjonseiers bruksenhet etc.

### § 9.5 Eksklusiv bruk av fellesarealer

Nedenfor er det fastsatt at noen deler av fellesarealene kun skal benyttes av nærmere angitte seksjonseiere. Eneretten for bruken av fellesarealene gjelder uavhengig av om arealet er innenfor seksjonen eller tilleggsareal, og da med hjemmel i esl. § 19, 5. ledd. Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av areal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon(er), jf. § 10.

#### § 9.5.1 Eksklusiv bruk av fellesareal for boligseksjonene

Boligseksjonene skal ha enerett til bruk av innvendige fellesareal som ikke betjener næringsseksjonene, samt ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av boligene, samt fasader/yttervegger (inkl. balkongfasader og vinduer) som tilhører boligseksjonene.



## **§ 9.5.2 Eksklusiv bruk av fellesareal for næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen)**

Næringsseksjonene skal ha enerett til bruk av ventilasjonsanlegg, solavskjerming og andre tekniske anlegg/rom for betjening av næringsseksjonene, samt næringsseksjonenes fasader/yttervegger, inkl. vinduer.

Seksjonsnummer 119 (næringsseksjon) skal ha eksklusiv bruksrett til uteareal utenfor seksjonen som vist med grønn farge på tegning inntatt som vedlegg 1. Den eksklusive bruksretten gjelder innenfor tidsrommet fra kl. 10.00 til kl. 18.00.

Næringsseksjonene har eksklusiv rett til valg og utforming av inngangsdør til egne lokaler. Næringsseksjonene skal ha rett til å medvirke og må samtykke til utsmykking av egne inngangspartier og eventuelle trappeganger opp til egne inngangsdører i 2. etasje. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn

Seksjon nr. 117 har, så lenge det drives advokatvirksomhet eller tilsvarende virksomhet i seksjon nr. 117, eksklusiv rett til utsmykking av trappesats utenfor egen inngangsdør i 2. etasje. Trappesatsen er vist med rød farge på tegning inntatt som vedlegg 2. Slik utsmykking kan dog ikke være til sjenanse eller ulempe for øvrig seksjonseiere som benytter trappegangen, herunder skal det hensyntas at øvrige seksjoner består av boliger.

## **§ 9.6 Generelle bestemmelser vedrørende næringsseksjon nr. 121 (parkeringsseksjonen)**

For næringsseksjon nr. 121, Kvartal 33 Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Kvartal 33 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 121, med mindre Kvartal 33 Garasjesameie velger sitt eget styre.

Noen av p-plassene i parkeringsseksjonen er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Boligseksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene.

Seksjonseiere som har en hc-plass som og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser).

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

## **§ 9.7 Ladepunkt for el-bil o.l.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

## **§ 9.8 Videoovervåking**

(1) Sameiet har etablert et system for videoovervåking av sentrale deler av fellesarealene for å oppdage og hindre uønsket adferd. Kostnader til drift av dette inngår i sameiets felleskostnader.



## §10 Felleskostnader

### § 10.1 Generelt

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Vedlikeholdskostnader knyttet til tilleggsdeler til seksjoner er en utgift som knytter seg til den enkelte bruksenhet, og utgjør således en utgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet følger av vedtektene eller gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader forbundet med fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf. §§ 9.5, 9.5.1 og 9.5.2, skal fordeles på den/de seksjonseier(e) som har bruksretten, jf. §§ 10.2 og 10.3.

Kostnader forbundet med balkonger (som utelukkende er tilknyttet boligseksjonene), samt dører inn til boligseksjonene, dekkes av og fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.2.

Kostnader forbundet med dører inn til næringsseksjonene dekkes av og fordeles mellom næringsseksjonene (gjelder ikke parkeringsseksjonen, som er unntatt), jf. § 10.3.

Kostnader forbundet med parkering (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) skal fordeles likt pr. parkeringsplass uavhengig om parkeringsplassen utgjør en andel av parkeringsseksjonen eller er en tilleggsdel. Det er avsatt 24 plasser til elbil, strøm avregnes etter forbruk.

Fjernvarme for boligseksjonene beregnes etter BRA i seksjonsbegjæringen. For næringsseksjonene er det individuelle målere. Det er egen måler for garasjekjeller.

Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd skal fordeles likt pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader forbundet med administrasjon av sameiet, som f. eks. regnskapsføring, styrehonorar, revisjon og kontorkostnader skal beregnes etter BRA.

### § 10.2 Kostnader som fordeles på boligseksjonene

Kostnadene til vedlikehold som boligseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.5.1, samt kostnader som skal fordeles mellom boligseksjonene, jf. § 10.1, fjerde avsnitt, dekkes av boligseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der boligseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av boligseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

### § 10.3 Kostnader som fordeles på næringsseksjonene, unntatt parkeringsseksjonen

Kostnadene til vedlikehold som næringsseksjonene er gitt rett til eksklusiv bruk av, jf. § 9.5.2, samt kostnader som skal fordeles mellom næringsseksjonene (unntatt parkeringsseksjonen), jf. § 10.1, femte avsnitt, dekkes av næringsseksjonene iht. særskilt kostnadsbrøk, der næringsseksjonenes teller i sameiebrøken legges til grunn, og der summen av telleren av næringsseksjonenes sameiebrøk, utgjør nevneren.

## § 11 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (seksjonert som tilleggsdel eller fellesareal med eksklusiv bruksrett) påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks(er).



Vedlikehold av fellesarealer som ikke omfattes av bruksenerett eller som i disse vedtekter ikke er gitt andre særskilte bestemmelser for, skal foretas av sameiet, og kostnadene fordeles mellom seksjonseierne slik det fremgår av § 10.

Dette innebærer at ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeopp ganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Balkonger er seksjonert som del av de enkelte seksjoner. Sameiet har like fullt alminnelig vedlikeholdsansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc. Den enkelte seksjonseier har imidlertid det daglige tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding, rens av vann- avfallsrenner mv. Ekstra vedlikeholdsutgifter av bygningsmessige konstruksjoner som følge av seksjonseierens manglende daglig tilsynsansvar må dekkes av vedkommende seksjonseier.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiet og skal følge en enhetlig plan fastsatt av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må søkes skriftlig til styret og godkjennes av sameiet før byggemelding kan sendes.

## **§ 12 Betaling av felleskostnader**

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å kontobeløpet for neste periode. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader er mislighold fra seksjonseierens side.

Kostnadene for drift og vedlikehold av garasjeplasser, fordeles mellom seksjonseierne etter antall parkeringsplasser som disponeres.

## **§ 13 Vedlikeholdsfond**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves akonto i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

Næringsseksjonene er unntatt fra plikten til å sette av midler til et slikt vedlikeholdsfond.

## **§ 14 Ansvar for egen seksjon**

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.



Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

## **§ 15 Ombygging, utbygging og endring av egen seksjon**

Hverken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk. Dette gjelder også retten til reseksjonering.

## **§ 16 Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må seksjonseierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte seksjonseier.

## **§ 17 Lovbestemt panterett**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **§ 18 Ansvar utad**

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte seksjonseier hefter ikke for en annen seksjonseiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte seksjonseier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige seksjonseiere.

## **§ 19 Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

## **§ 20 Eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65 som tredde i kraft 01.01.2018.



Sist endret 05.04.2021

## ORDENSREGLER FOR Kvartal 33 sameie

### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

**3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer** Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, leegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

### 4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.



Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelnedkast.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler kan imidlertid plasseres i egne merkede rom for sykkelparkering i sameiet og i sykkelstativ utendørs.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke fugler, rotter og mus og andre skadegjørere.

Fellesarealet skal være røykfritt.

## **5. Kjøring og parkering**

Kjøring og parkering på fellesarealet er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

## **6. Dyrehold**

Det er tillatt med dyr i sameiet, dog slik at hver enkelt beboer plikter å sørge for at eget dyrehold skaper minst mulig sjenanse for øvrige beboere, derunder sørge for å plukke opp ekskrementer fra egne dyr på sameiets område samt sørge for at egne dyr ikke urinerer i eller på sameiets bygningsmasse.

## **7. Andre bestemmelser**

Grilling er tillatt med gassgrill og elektrisk grill på balkonger. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Dersom gassgrill benyttes, er det ikke tillatt med større gassflaske enn 11 kg. Gassflasken må til enhver tid oppbevares forsvarlig over bakkeplan, og ikke i bod eller parkeringskjeller.

## **8. Brudd på ordensreglene**

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Til årsmøtet i Kvartal 33 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kvartal 33 Sameie som viser et overskudd på NOK 48 679. 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.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### 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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 4. april 2023  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Bypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

04.04.2023 19.19.30

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.