



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 252 592
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 888252592

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 118 718	1 969 293
Sum inntekter		2 118 718	1 969 293
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		2 728 525	1 484 605
Sum kostnader		2 871 150	1 627 230
Driftsresultat		-752 432	342 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 661	35 639
Sum finansinntekter		27 661	35 639
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 661	35 639
Resultat før skattekostnad		-724 771	377 702
Årsresultat		-724 771	377 702
Totalresultat		-724 771	377 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-724 771	377 702
Sum overføringer og disponeringer		-724 771	377 702



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 732	3 956
Andre fordringer		149 807	131 387
Sum fordringer		157 539	135 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		758 691	1 433 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 691	1 433 105
Sum omløpsmidler		916 230	1 568 448
SUM EIENDELER		916 230	1 568 448

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		705 384	1 430 156
Sum opptjent egenkapital		705 384	1 430 156
Sum egenkapital		705 384	1 430 156
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		178 604	118 359
Annen kortsiktig gjeld		32 242	19 934
Sum kortsiktig gjeld		210 846	138 293
Sum gjeld		210 846	138 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		916 230	1 568 448



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505546

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 252 592
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 888 252 592
SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 118 718	1 969 293
Sum inntekter		2 118 718	1 969 293
Kostnader			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		2 728 525	1 484 605
Sum kostnader		2 871 150	1 627 230
Driftsresultat		-752 432	342 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 661	35 639
Sum finansinntekter		27 661	35 639
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		27 661	35 639
Resultat før skattekostnad		-724 771	377 702
Årsresultat		-724 771	377 702
Totalresultat		-724 771	377 702
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-724 771	377 702
Sum overføringer og disponeringer		-724 771	377 702



Organisasjonsnr: 888 252 592
SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		7 732	3 956
Andre fordringer		149 807	131 387
Sum fordringer		157 539	135 343
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		758 691	1 433 105
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		758 691	1 433 105
Sum omløpsmidler		916 230	1 568 448
SUM EIENDELER		916 230	1 568 448
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		705 384	1 430 156
Sum opptjent egenkapital		705 384	1 430 156



Sum egenkapital	705 384	1 430 156
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	178 604	118 359
Annen kortsiktig gjeld	32 242	19 934
Sum kortsiktig gjeld	210 846	138 293
Sum gjeld	210 846	138 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	916 230	1 568 448



Organisasjonsnr: 888 252 592
SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 4181

SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 19:00, Menighetsalen i Ski nye kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboer- og årsmøte

Tirsdag 1. april 2025 inviterer vi til

Beboermøte kl 18.00

Årsmøte kl 19.00

Begge møtene avholdes i Ski nye kirke og det serveres kaffe/te med noe å bite i.

På beboermøte vil vi fortelle om aktiviteten i året som har gått og videre fremtidsplaner. Her vil det bli mulig å stille spørsmål og komme med innspill for videre arbeid i sameiet. Deretter vil det bli avholdt ordinært årsmøte. Årsmelding vil bli lagt i postkassene og lagt på Vibbo i god tid før møtet.

Gunn, Nikolai, Sølvi, Kjell og Jorunn

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS foreslås valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Vibeke Sætre Pettersen foreslått. Protokollvitne blir valgt på årsmøtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Styret foreslår at det negative årsresultatet dekkes opp ved overføring fra egenkapitalen.

Vedlegg

1. Styrets årsberetning 4181.pdf

2. 4181 alpha.pdf

3. 4181 Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 125 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling



Tre styremedlemmer er på valg. Styret har sett det som hensiktsmessig at to styremedlemmer velges for to år og et medlem for et år. Vi får da en rullering med to medlemmer på valg hvert år.
Alle styremedlemmer stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Gunn Holmen
- Nikolai Overaa

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Sølvi Leander



Styrets årsberetning

Styrets årsberetning gjelder for perioden fra årsmøtet 16.4.2024 til årsmøtet 1.4.2025

Det er i perioden avholdt 7 styremøter.

Styrerommet/Vibbo

Styret har benyttet nettløsningen til Obos, styrerommet.no, en digitalplattform for alt styrearbeid og rapportering.

På Vibbo har vi lagt ut meldinger elektronisk og hatt dialog med beboere. All informasjon som legges på Vibbo settes i «stativet» på postkassene og de som ikke er på Vibbo mottar melding på sms eller i postkassen.

Boligomsetning

Det er i løpet av perioden omsatt seks boliger. I sameiet er det tre boliger som leies ut.

Økonomi

Økonomien i sameiet er stabil og god. I 2024 har vi utført mye vedlikehold og oppgradering. Vi har benyttet egenkapital til alt arbeidet.

Vedlikehold

Panel

I januar/februar demonterte og monterte vi panelen over garasjeporten, samt kontroll av panelen på vestveggen. Vi mottok en rapport fra firmaet i etterkant og de skrev bl.a. dette: «Generelt så er det ikke noen overhengende fare for at panelene skal falle ned/løsne, dersom de var festet som veggen vi rev av panelene. De satt ganske godt.» «Vestvegger var stort sett OK. Det var kun noen steder der panelet hadde løsnet. Dette fordi panelen hadde sprukket i hjørnefeste.»

Dører i trapperom

I mai byttet vi dørene fra trapperom til svalgangene. Det ble samtidig montert faste skråplater utenfor alle dørene. I september kom det ny dør i mellomgangen i kjelleren. Den skal stå åpen, men er festet til en magnet som slipper døra igjen hvis brannalarmen eller strømmen går. Døra ut til gangveien har vært tung og vi har flyttet dørautomatikken fra døra i mellomgangen til den døra. Det betyr at vi har fornyet alle fellesdører i 2024.

Maling

I mai/juni fikk vi skrapet og malt alle vindusrammer hvor det var behov for dette. Samme firma malte trappeoppgang og heisdører. I juli malte de betongkantene på balkongene.

Svalgangen

Flere steder var det hull i betongen, da løfte krokene i betongen hadde blitt fuktig og dermed begynt å ruste. Når jern ruster utvider det seg. Derfor hadde betongen over løsnet og det ble hull. I september ble hullene i svalgangene murt igjen. Dette er første delmål for svalgangen. Det fortsatt være behov for å et belegg på betongen.

Rørleggerarbeid

I mai opplevde vi styrtregn. Dette medførte at taknedløpene i garasjen ble så belastet at de skled fra hverandre i skjøtene. Ås rørleggerbedrift utbedret dette, men siden meteorologene sier at vi kan forvente mer slikt vær, har vi nå forsterket koblingspunkter og røroppheng.



Utomhus som har ansvar for sentralvarmeanlegget på Salmakertunet har i sommer byttet sirkulasjonspumpen for varmeanlegget vårt. De har ansvaret for vedlikehold, men sameiene må betale kostnaden.

Brannkontroll

I januar 2024 foretok Norsk Brannvern årlig kontroll av brannforebyggende tiltak. Det består i kontroll av eieres håndslukkere, kontroll/bytte av batterier i private røykvarslere. Der slangen i kjøkkenet ikke lenger er intakt, bes beboere kjøpe et 6 kilos pulverapparat(brannslukningsapparat). Et pulverapparat anbefales å snu/riste et par ganger i året. Røykvarslere bør bytte ca hvert 10. år.

Firmaet Sectech gjennomførte årskontroll på brannvarslingsanlegget i september og en sjekk på at den nye døra i mellomgangen og alarmerne fungerte som det skulle i november.

Helse, miljø og sikkerhet – HMS

Styret gjennomfører HMS runder to ganger årlig. Rundene blir dokumentert på Styrerommet.



Gjøremålsliste/årshjul Salmakertunet 3 og 5

Når	Hva	Gjelder/ansvarlig
Januar	Årlig kontroll av brannforebyggende tiltak <ul style="list-style-type: none">Vedlikehold på eierens håndslukkereKontroll og funksjonstest av brannslangerBytte av batterier på røykvarslereEttersyn av brannvarslingsanleggKontroll av røykvarslere	Alle leiligheter og fellesområder
	Be OBOS etterfakturere Salmakertunet 1 for vann og varmtvann	
	If bygningssjekk (hvert 5.år 2024)	Styret
Februar	Innkalle til årsmøte, bestille lokaler i Ski nye kirke	Styret
	Elkontroll Tilsyn og kontroll (hvert 20.år 2022)	Styret
Mars	Avholde årsmøte	Alle beboere
	HMS runde (se styrerommet) <ul style="list-style-type: none">Sjekk oppgang og rømningsveierBranninstruks og brannslukningsutstyrEl utstyrTavleromVisuell besiktigelse av panel. Spesielt ved skjøter og gesimser.Årskontroll på stålprofiler på svalgang Se spesielt på saltutslag	Styret
	Dokumenter og noter når kontrollen er gjennomført i Styrerommet	
April/Mai	Dugnad	Styret
Juni	Sende et sommerbrev til beboere og fortelle om hva styret har vært opptatt med i løpet av våren	Styret
September	HMS runde (se styrerommet) <ul style="list-style-type: none">Sjekk oppgang og rømningsveierBranninstruks og brannslukningsutstyrEl utstyrTavleromVisuell besiktigelse av panel. Spesielt ved skjøter og gesimser.	
	Dokumenter og noter når kontrollen er gjennomført i Styrerommet	
Oktober	Brannalarm – årskontroll Rapport følger	Alle leiligheter og fellesområder
	Heiskontrollen -periodisk kontroll	
November	Invitere til julegrantenning, med gløgg og pepperkaker 1. søndag i advent	Styret
Desember	Aktiv Ventilasjonsrens (hvert 5.år 2023) -rense hovedkanaler og vifter på tak -rense avtrekkventiler i hver leilighet Rapport legges i styrerommet	Alle leiligheter og fellesområder
	Be OBOS etterfakturere Garasjelaget for avtale med Follo Brannvesen og Addsecure (70/30)	Styret
	Sende et julebrev til beboere og fortelle om hva styret har vært opptatt med i løpet av høsten	Styret
	Avlese vann og varmtvann for Salmakertunet 3 og 5 Oversende til Salmakertunet 1 som leser av hos seg	Styret



Renhold og vaktmestertjeneste

Sameiet Salmakertunet 3 og 5 har avtale med Facilitec om renhold og Stil tekstilservice om bytte av matter. Vi har vaktmesteravtale (Facilitec) for håndmåking av svalganger ved 5 cm snø. Ved behov for vaktmester utover dette må vi kjøpe tjenester separat.

Forsikring

Sameiet Salmakertunet 3-5 er forsikret i IF forsikring. Den enkelte beboer må selv ha innboforsikring.

Trivselstiltak

I april arrangerte vi dugnad. Det var stor innsats og god oppslutning. Det ble også tid til vaffel og kaffe.

1.søndag i advent tente vi igjen julegran på vårt lille tun. Mange møtte opp til julegrantenning, gløgg og pepperkaker. Et koselig innslag på en regnfull dag.

Vedlikehold

Styret har gjennomført flere vedlikeholdsoppgaver i 2024/2025.

- Januar startet med demontering og remontering av panelen over garasjeporten.
- I mai opplevde vi styrtregn. Dette medførte at taknedløpene i garasjen ble så belastet at de skled fra hverandre i skjøtene. Siden meteorologene sier at vi kan forvente mer slikt vær, har Ås rørleggerbedrift nå forsterket koblingspunkter og røroppheng.
- I mai begynte montering av nye dører fra trapperom til svalganger. Det ble samtidig montert faste skråplater utenfor alle dørene.
- I juni fikk vi malt utvendige vindusrammer(der det var behov), trappeoppgang og heisdører.
- I juni byttet Utomhus sirkulasjonspumpen for varmeanlegget vårt.
- I juli ble balkongkantene malt.
- I september ble hullene i svalgangene murt igjen.
- I september kom det ny dør i mellomgangen i kjelleren. Den skal stå åpen, men er festet til en magnet som slipper døra igjen hvis brannalarmen eller strømmen går.
- I desember fikk vi montert dørautomatikk og skråplate på døra ut til gangveien.
- I januar 2025 byttet vi alle lamper i trapperommet til ledlys med sokkel, slik at vi kan bytte pærer hvis pæra går.

Styret har satt opp en prioritering/vedlikeholdsplan for videre vedlikehold:

1. Lamper på svalgangen må erstattes etter hvert til ny type med pærer. Vi planlegger å bytte de resterende i løpet av 2025.
2. Utvendig vask av panel og svalganger
3. Betongen på svalgangene trenger vedlikehold og oppgradering. Vi må vi legge på et nytt dekke og for å bevare betongen og få et bedre estetisk utseende.
4. Utbedring av bodtårnene. Forslag fra firmaet som demonterte og monterte panel på sydveggen. Det foreslås at det utbedres et bodtårn først, for å få kontroll på kostnadene her. Så vet vi kostnadene for resterende, slik at vi kan budsjettere dette som ønskelig over et eller flere år.



5. Nye inngangsdører.
6. Taket på byggene har behov for ettersyn og oppfølging. Det er beregnet en levetid på ca 30 år på takshingel.

Firmer vi har avtaler med og vi benytter i Salmakertunet 3 og 5

Addsecure	Avtale for kommunikasjon mellom alarmsender og alarmmottaker.
Aktiv ventilasjonsservice	Rens av ventilasjonssystemet og rens av viftemotorer i ventilatorer. Hvert 5.år.
Entelios	Strøm
Facilitec	Avtalen innebærer håndmåking (ved 5 cm snø) av svalganger. Ukentlig gulvrenhold i heis, trappeoppgang/repoer i tiden november tom mars. Hver 14.dag i perioden april til oktober.
Follo Brannvesen	Direkte varsling, avtale sammen med garasjelaget.
Follo fjernvarme	Fjernvarme
Follo lås og glass-sikring	Dører, låser, postkasser
If forsikring	Forsikring
Kone	Heis
Nordre Follo kommune	Kommunale avgifter
Norsk brannvern	Årlig kontroll av brannsikkerhet i fellesområder og leiligheter (bytte av batterier i røykvarsler og kontroll av eieres håndslukkere).
Sectech	Avtale for årlig kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegget.
Ski Elektriske	Sameiet har avtale for oppfølging av elanlegg. Billadere monteres til fast avtalt pris kr 18.660 inkl.mva (2024)
Stil tekstilservice	Matter i kjeller og 1.etasje. Byttes hver 2.uke hele året
Telenor Norge	TV- og bredbåndstjeneste Komplet 50 fra Telenor. Alle leiligheter har dekoder og trådløs ruter. Vi har TV- og strømmetjenesten T-We Basis med 120 poeng til valgfritt innhold. Bredbåndshastigheten er 50 Mbps, alltid på nett-garanti og sikkerhetsfilteret Nettvern+. Ønsker man høyere hastighet, kan man oppgradere bredbåndet med tilleggsavtale, som betales av den enkelte beboer.
Ås rørleggerbedrift Telf. 64975060	Oppfølging og kontroll av infrastruktur for sentralvarme og forbruksvann. Arbeid på felles anlegg for vann og varme (rørføringer og radiatorer) er fellesskapets ansvar og meldes til styret. Ved problemer med termostaten, og andre rørleggeroppgaver som betales av beboer anbefales å benytte samme firma, da sameiet har avtalt gunstige priser.



Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling, er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Arbeidskapitalen/sparekonto pr 31.12.2024 var på ca kr 760 000. Kapitalene er redusert fra 2023, noe som skyldes alle vedlikeholdsoppgaver i 2024.

Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene vist i kolonnen til høyre er resultatregnskapet.

Felleskostnader

Selv om sameiet pr i dag har egenkapital, har vi vedlikeholdskostnader i årene framover. Styret er av den oppfatning at så lenge vi kan gjøre vårt vedlikehold uten å ta opp lån vil det være det mest lønnsomme. En mulig løsning vil være en moderat økning av felleskostnader.

Forslag til nytt styre 2025/26

Styreleder Jorunn B Almaas	ikke på valg
Styremedlem Gunn Holmen	på valg for 2 år
Styremedlem Sølvi Leander	på valg for 1 år
Styremedlem Nikolai Overaae	på valg for 2 år

Kjell Melsgard foreslås av styret som leder av Utomhus og medlem i Garasjelaget, med møterett for orienteringssaker fra UH/GA.



Til årsmøtet i Sameiet Salmakertunet 3 og 5

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Salmakertunet 3 og 5 som viser et underskudd på kr 724.771. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 OS Verbis AS	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 1114
---	---	--------------------------------------



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 1111



SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5 ORG.NR. 888 252 592, KUNDENR. 4181

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 073 520	1 950 840	2 081 000	2 146 000
Andre inntekter	3	45 198	18 453	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 118 718	1 969 293	2 081 000	2 146 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-8 063	-7 625	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-117 240	-111 340	-118 000	-124 000
Konsulenthonorar	7	-8 843	-6 469	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 272 693	-138 313	-995 000	-200 000
Forsikringer		-85 634	-114 723	-86 000	-112 000
Kommunale avgifter	9	-312 004	-223 277	-250 000	-360 000
Energi/fyring	10	-573 932	-549 581	-500 000	-575 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 196	-222 636	-250 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-105 922	-110 642	-123 500	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 871 150	-1 627 230	-2 484 500	-1 921 000
DRIFTSRESULTAT		-752 432	342 063	-403 500	225 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 661	35 639	1 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		27 661	35 639	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		-724 771	377 702	-402 500	226 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	377 702		
Fra opptjent egenkapital		-724 771	0		





SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5 ORG.NR. 888 252 592, KUNDENR. 4181

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 732	3 956
Forskuddsbetalte kostnader		149 807	131 387
Driftskonto OBOS-banken		326 861	276 753
Sparekonto OBOS-banken		431 830	1 156 352
SUM OMLØPSMIDLER		916 230	1 568 448
SUM EIENDELER		916 230	1 568 448
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		705 384	1 430 156
SUM EGENKAPITAL		705 384	1 430 156
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 242	19 934
Leverandørgjeld		178 604	118 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 846	138 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		916 230	1 568 448
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 18.02.2025
Styret i Sameiet Salmakertunet 3 Og 5

Jorunn B. Almaas

Nikolai Overaae

Gunn Holmen

Sølvi Leander



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 073 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 073 520

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturering Addsecure brannvarsling	25 299
Viderefakturering vann	14 659
Viderefakturering utløst brannalarm	5 240
SUM ANDRE INNETEKTER	45 198

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 625

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





NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 843
SUM KONSULENTHONORAR	-8 843

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Alliero AS	-286 868
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-286 868
Drift/vedlikehold bygninger	-825 666
Drift/vedlikehold VVS	-42 107
Drift/vedlikehold elektro	-21 739
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-842
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 361
Drift/vedlikehold brannsikring	-64 819
Kostnader dugnader	-292
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 272 693

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-312 004
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-312 004

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-65 569
Fjernvarme	-508 362
SUM ENERGI / FYRING	-573 932

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Annet driftsmateriale	-602
Vaktmestertjenester	-66 079
Vakthold	-7 346
Renhold ved firmaer	-21 430
Andre fremmede tjenester	-930
Trykksaker	-2 220
Andre kontorkostnader	-469
Porto	-225
Bank- og kortgebyr	-3 263
Velferdskostnader	-1 359





SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-105 922





NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter bank	27 395
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	266
SUM FINANSINNEKTER	27 661





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 4181 Selskapsnavn: SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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