



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 340 318
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2
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: Mathias
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 13.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 370 982	4 786 784
Annen driftsinntekt	2	500	2 170
Sum inntekter		5 371 482	4 788 954
Kostnader			
Lønnskostnad	3	188 265	193 970
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8,	5 139 694	4 883 453
Sum kostnader		5 327 959	5 077 423
Driftsresultat		43 523	-288 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 465	1 493
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		83 630	72 494
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-81 165	-71 001
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-37 642	-359 469
Totalresultat		-37 642	-359 469
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-37 642	-359 469
Overføringer til/fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		-37 642	-359 469



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		159 188	16 424
Andre fordringer		1 681 511	1 065 281
Sum fordringer		1 840 699	1 081 705
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		839 723	317 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		839 723	317 667
Sum omløpsmidler		2 680 422	1 399 372
SUM EIENDELER		2 680 422	1 399 372

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	10		1 442 880
Udekket tap		967 181	2 372 419
Sum opptjent egenkapital		-967 181	-929 539
Sum egenkapital		-967 181	-929 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	1 630 748	1 873 305
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		1 630 748	1 873 305
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 277 425	452 181
Annen kortsiktig gjeld		739 430	3 425
Sum kortsiktig gjeld		2 016 855	455 606
Sum gjeld		3 647 603	2 328 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 680 422	1 399 372



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 667064

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 340 318
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2
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: Mathias
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 10.08.2023



Organisasjonsnr: 915 340 318
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	5 370 982	4 786 784
Annen driftsinntekt	2	500	2 170
Sum inntekter		5 371 482	4 788 954
Kostnader			
Lønnskostnad	3	188 265	193 970
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	5 139 694	4 883 453
Sum kostnader		5 327 959	5 077 423
Driftsresultat		43 523	-288 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 465	1 493
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		83 630	72 494
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-81 165	-71 001
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-37 642	-359 469
Totalresultat		-37 642	-359 469
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	10	-37 642	-359 469
Overføringer til/fra annen egenkapital	10		
Sum overføringer og disponeringer		-37 642	-359 469



Organisasjonsnr: 915 340 318
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2

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		159 188	16 424
Andre fordringer		1 681 511	1 065 281
Sum fordringer		1 840 699	1 081 705
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		839 723	317 667
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		839 723	317 667
Sum omløpsmidler		2 680 422	1 399 372
SUM EIENDELER		2 680 422	1 399 372
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond	10		1 442 880
Udekket tap		967 181	2 372 419



Sum opptjent egenkapital	-967 181	-929 539
Sum egenkapital	-967 181	-929 539
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner 11, 12	1 630 748	1 873 305
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	1 630 748	1 873 305
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 277 425	452 181
Annen kortsiktig gjeld	739 430	3 425
Sum kortsiktig gjeld	2 016 855	455 606
Sum gjeld	3 647 603	2 328 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 680 422	1 399 372



Organisasjonsnr: 915 340 318
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2

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>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
Folketrygdavgift	23265.00	23970.00
Andre ytelser	165000.00	170000.00
Sum lønnskostnader	188265.00	193970.00



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 ordinært årsmøte 07.06.2023 for Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2.

Møtested: Mailand Videregående Skole
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Godtgjørelse til styret
- Sak 5: Innglassing av balkonger
- Sak 6: Kostnader til søknad om innglassing av balkonger
- Sak 7: Renhold av bodområdene
- Sak 8: Vedtektsendring § 2-1 (3)
- Sak 9: Finansiering vedlikeholdsarbeider
- Sak 10: Personvalg



Sak 1: Konstituering

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av sekretær
- C) Opptak av navnefortegnelse
- D) Godkjenning av innkalling
- E) Valg av to personer til å signere protokollen

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Jan Petter Winther fra forretningsføreren BORI BBL velges som møteleder og sekretær. # seksjoner var representert, herav # ved fullmakt.

Innkallingen og dagsorden godkjennes. NNA og NNB signerer protokollen sammen med møteleder.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 3: Regnskap

Regnskapet er revidert og godkjent, men revisjonsberetningen forelå ikke på tidspunkt for utsendelsen. Revisjonsberetningen fremlegges derfor på årsmøtet.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet fremføres som udekket tap."

Mot

"Forslag avvises"

Sak 4: Godtgjørelse til styret

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon: Godtgjørelsen til styret har siden årsmøte i 2019 vært på 170 000,- og pr seksjon utgjør dette 1172,- i året.

Ifølge statistikk fra OBOS var gjennomsnittlig styrehonorar i sameier med 81-250 boenheter



1560,- pr boenhet.

Med bakgrunn i at det medfører mye jobb å sitte i styret i sameiet, at styrehonoraret har vært uendret i 4 år og at godtgjørelsen ligger under snittet i OBOS statistikken foreslås honoraret hevet fra 170 000,- til 200 000,-. Dette utgjør 1379,- pr seksjon.

Forslag til vedtak: Godtgjørelse til det sittende styret foreslås satt til 200 000,-.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr. 200 000.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 5: Innglassing av balkonger

Forslagsstiller: Rigmor og Gunnar Ramstad

Saksinformasjon: Vi ønsker votering over om det skal tillates innglassing av balkonger i sameiet Eventyrtunet 2.

Vi har vært i kontakt med firmaet Lumon på Skjetten.

For info, se <https://lumon.com/no> og vedlagt skriv fra Lumon.

Forslag til vedtak fra forslagsstiller:

Det tillates innglassing av balkonger/terrasser i sameiet Eventyrtunet 2.

Styrets innstilling: Styret har ingen innvendinger mot innglassing av balkonger, men det må godkjennes av Lørenskog kommune. De som ønsker dette må selv gå sammen og følge opp Lumon i søknadsprosessen.

Forslag til vedtak fra styret

Styret har ingen generell innvending mot innglassing av balkonger, men det må godkjennes av Lørenskog kommune. De som ønsker dette må selv gå sammen og følge opp Lumon i søknadsprosessen.

Forslag til innglassing fra Lumon må forelegges sameiet styre før søknad sendes til kommunen.

Dersom Lørenskog kommune godkjenner søknad om innglassing av balkonger må

- Hver enkelt eier søke sameiet om godkjenning av innglassing. Sameiet må kontrollere at utførelsen blir i tråd med godkjenning fra Lørenskog kommunen.

- Hver enkelt eier ta ansvar for vedlikehold av innglassingen.

Alternativ 1

Innglassing av balkonger godkjennes, men må godkjennes av Lørenskog kommune. De som



ønsker dette må selv gå sammen og følge opp Lumon i søknadsprosessen.

Fra vedtektenes punkt 3-1 (5) fjernes "innglassing".
Til vedtektenes punkt 5-1 (2) legges nytt punkt "(k) innglassing".

Mot

"Forslag avvises"

Sak 6: Kostnader til søknad om innglassing av balkonger

Forslagsstiller: Rigmor og Gunnar Ramstad

Saksinformasjon:

Hvis Årsmøtet mener at innglassing skal godkjennes, er spørsmålet om kostnaden for ferdigstillelse av søknaden, samt behandlingshonorar til Lørenskog kommune skal betales av sameiet eller søkerne.

Siden en søknad gjelder for hele sameiet, mener vi at det mest rettferdige er om dette fordeles på alle leiligheter, da en godkjenning fra kommunen vil gjelde alle leiligheter i sameiet.

Iflg. vedlegg fra Lumon vil søknadsprosessen koste ca.kr. 35000 – 45000. Summen fordelt på antall leiligheter (145) i en engangsinnbetaling, vil da bli ca. kr. 250 - 300,- pr. leilighet.

Innglassingen må den enkelte betale selv, og prisen er avhengig av størrelse og utforming på balkongen/terrassen

Det voteres over:

1. Skal søknadsprosessen betales av sameiet, som så fordeler dette på antall leiligheter (145)
2. Skal søkerne betale dette selv

Alternativ 1

Kostnadene ved søknadsprosessen dekkes av sameiet.

Alternativ 2

Kostnadene ved søknadsprosessen dekkes av søkerne.

Sak 7: Renhold av bodområdene

Forslagsstiller: Rigmor og Gunnar Ramstad

Saksinformasjon:

Vi synes at gangene i bodområdene bør rengjøres 2x pr. år. Mange av gangene har inngang direkte fra garasjen, og det kommer mye skitt inn, spesielt i vinterhalvåret.

Forslag til vedtak:

Styret innlemmer dette i vaskekontrakten med Bygårdsservice AS



For

Gangen i bodområdene rengjøres 2x pr år av vaskebyrået.

Mot

"Forslag avvises"

Sak 8: Vedtektsendring § 2-1 (3)

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det er meget stor utleieandel i sameiet og styret har p.t ikke oversikt over alle leietakere. Av hensyn til HMS, er det av betydning at styret har en oversikt over hvem som bor i bygningen og har mulighet til å kontakte disse, f.eks. dersom det skulle oppstå en nødssituasjon. I tillegg gir det styret muligheten til å informere alle beboere om både dagligdagse og ekstraordinære forhold, og kan dermed bidra til trivsel og trygghet for alle.

Styret foreslår derfor at det vedtektsfestes at forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle utleieforhold.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes § 2-1 (3) endres fra:

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

til følgende:

Sameiets styre skal via forretningsfører underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold/bruksoverlating. Meldingen skal inneholde ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon, samt oppdatert kontaktinformasjon på utleier. Eierskiftegebyr/registreringsgebyr til forretningsfører betales av seksjonseier.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

Vedtektenes § 2-1 (3) endres til:

Sameiets styre skal via forretningsfører underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold/bruksoverlating. Meldingen skal inneholde ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon, samt oppdatert kontaktinformasjon på utleier. Eierskiftegebyr/registreringsgebyr til forretningsfører betales av seksjonseier.

Mot



"Forslag avvises"

Sak 9: Finansiering vedlikeholdsarbeider

Det vil i perioden 2023/2024 bli nødvendig å utføre en del utvendig vedlikeholdsarbeider

- Maling av vinduer og fasadepanel
- Utskiftning av noen vindusrammer
- Fasadevask
- Mulig utskiftning av garasjeport

Styret er pålagt å sørge for nødvendig vedlikehold av bygningsmassen.

Styret har ikke innhentet priser på noe av dette enda, men sameiet har uansett ikke tilstrekkelig med midler til å utføre dette.

Alternativene sameiet har er å

- Innhente kapital i forkant; dvs alle innbetaler et beløp på forhånd
- Felleskostnadene økes
- Sameiet tar opp lån. Sameiet får ingen gunstig rente på lån da det må bli et usikret lån da det ikke kan tas pant i eiendommen.

For ordens skyld nevnes det at styret har myndighet til å vedta økninger i fellesutgifter, men velger allikevel å forankre finansieringen av vedlikehold på årsmøtet

Det voteres over:

1. Kapital innhentes i forkant
2. Felleskostnadene økes
3. Sameiet tar opp lån

Alternativ 1

Kapital innhentes i forkant

Alternativ 2

Felleskostnadene økes

Alternativ 3

Sameiet tar opp lån

Sak 10: Personvalg

Valg av tillitsvalgte

- Styremedlem velges for 2
- Varamedlem velges for 1 år
- Valgkomite velges for 1 år



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Kujtim Aslani, Doktor Wendts Gate 6

Hiep Luong Nguyen, Doktor Wendts gate 4

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne 2 nye styremedlemmer– forslag ønskes på årsmøtet

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Bjørn Knudsen, Doktor Wendts gate 6

Valgkomiteen har ikke lyktes med å finne 1 varamedlem til – forslag ønskes på årsmøtet

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Forslag til 2 personer i valgkomitee ønskes på årsmøtet

Dersom årsmøtet ikke lykkes med å finne/velge personer i alle posisjoner må det avholdes ekstraordinært årsmøte

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Varamedlem (1 år)**:

- Bjørn Magnus Knudsen

Kandidater til **Valgkomite**:



Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2 STYRETS ÅRSMELDING 2022/2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Hilde Ellingsen	(valgt for 1,5 år i 2021)
Styremedlem	: Tom Erik Salicath	(valgt for 1,5 år i 2021)
Styremedlem	: Kujtim Aslani	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Hiep Luong Nguyen	(valgt for 2 år i 2022)
Varamedlem	: Dan Fayen	(valgt for 1 år i 2022)
Varamedlem	: Bjørn Knudsen	(valgt for 1 år i 2022)
Varamedlem	: Thu-Thao Nguyen	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

Sameiet har ikke hatt noen valgkomite.

SELSKAPSINFORMASJON

Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2 har organisasjonsnummer 915340318.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Sameiet består av 145 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger med adressene Rådmann Paulsens Gate 16-22, og Doktor Wendts Gate 4-8. I tillegg er det 1 næringsseksjon.

Eiendommen har gnr 101, bnr 197 i Lørenskog kommune

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

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 15 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Økonomistyring
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Henvendelser fra eiere/beboere
- Informert eiere/beboere via BORI/min side og oppslag i oppgangene

Av andre større saker kan nevnes:

- Fulgt opp rettsforliket som ble inngått med Thongård høsten 2021 på mangler på varmeanlegget.
 - Byttet ventiler i alle seksjoner og på stammer slik at det er ventiler som «snakker sammen»
 - Fulgt opp gjenstående problemer
 - Løsninger fra nemden
 - Utførelse av Thongård
- Installert ladeinfrastruktur til alle p-plasser i garasjeanlegget
 - Alle med bruksrett til p-plass har fått tilbud om å kjøpe eller leie lader.
- Inngått ny avtale med Telia om levering av internett og TV.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet, men problemene med varmeanlegget er fortsatt ikke løst. Dette må følges opp videre, men det er ingen uenighet om at det er Thongård som har ansvar for å utbedre anlegget.

Det er i perioden avholdt

- 1 beboermøte
- 1 dugnad – velferdstiltak – juletreffest – grillfest – pensjonisttilstelninger

Godkjent av styret, den 08.05.2023.



INFORMASJON OM EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET 2

Eierseksjonssameie Eventyrtunet 2 ble stiftet 16.03.2015.

Sameiets styre kan kontaktes på e-post eventyrtunet2@gmail.com
Er det noe som haster kan styretsmedlemmer kontaktes på tlf.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. 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 er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen og sørger for jevnlig kontroll av brannvarslingsanlegg

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Firmaet Bygårdsservice AS er engasjert til å vaske fellesarealene.

VEKTERTJENESTE/KAMERAOVERVÅKING

Sameiet har kameraovervåkning av inngangspartier, fellesarealer og garasjeanlegg.

PARKERING

Sameiet har 154 parkeringsplasser hvorav

- Thongård AS har bruksrett til 63 plasser
- 10 plasser er gjesteparkeringsplasser

Øvrige plasser er plasser som eiere har bruksrett til.

Bruksrett til alle plassene, med unntak av gjesteparkeringsplassene, kan fritt omsettes til andre eiere i sameiet.

Det er klargjort for lading på alle plasser og det er lader på 2 gjesteplasser.



Systemet administreres av Elaway, dvs at ladere (eie eller leie) bestilles direkte fra de, og fakturering for ladekostnader skjer fra de.

NØKLER

Nøkler til utgangsdører kan bestilles ved å sende mail til styret, og de må hentes og betales av den enkelte hos Lås 1.

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

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 / BREDBÅND

Telia Norge AS

Tjenesten(e) leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08 – 20, lørdag 09 – 17 eller søndag 10 – 15. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

Router og TV-boks skal stå igjen ved flytting.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Det er ikke utført større vedlikeholdsprosjekter i 2022.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer er forsikret i STOREBRAND FORSIKRING AS med polisenummer 8826230. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av



egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre.
Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

Sameiet forsikring i Storebrand forsikring AS omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter/skadedyr.



Eierseksjonssameie Eventyrtunet 2

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Eierseksjonssameie Eventyrtunet 2 org.nr. 915340318



Balanse 31.12.2022

Eierseksjonssameie Eventyrtunet 2
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	460 220	205 255
Forskuddsbetalt strøm, varme etc	1 221 291	0
Kundefordringer	159 188	16 424
Andre fordringer	0	860 026
Sum fordringer	1 840 699	1 081 705
Bankinnskudd, kasse o.l.	839 723	317 666
Skattetrekkonto	0	1
Sum omløpsmidler	2 680 422	1 399 372
SUM EIENDELER	2 680 422	1 399 372

Balanserapport 2022 for Eierseksjonssameie Eventyrtunet 2



Balanse 31.12.2022

Eierseksjonssameie Eventyrtunet 2
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	0	1 442 880
Udekket tap		-967 181	-2 372 419
Sum egenkapital		-967 181	-929 539
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	1 630 748	1 873 305
Sum langsiktig gjeld		1 630 748	1 873 305
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 277 425	452 181
Annen kortsiktig gjeld		739 430	3 425
Sum kortsiktig gjeld		2 016 855	455 606
Sum gjeld		3 647 603	2 328 911
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 680 422	1 399 372

Eierseksjonssameie Eventyrtunet 2

Hilde Ellingsen
Styreleder

Tom-Erik Salicath
Styremedlem

Kujtim Aslani
Styremedlem

Hiep Luong Nguyen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Eierseksjonssameie Eventyrtunet 2



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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	363 450	345 600	0	451 000
Generelle felleskostnader	3 995 097	4 441 184	4 022 536	3 976 994
Kabel-TV/Bredbånd	779 425	0	805 000	909 200
Lokaler	492	0	0	0
Stipulerte avdrag	140 220	0	240 000	239 937
Stipulerte rentekostnader	46 815	0	80 000	104 100
Tilbygg	200	0	0	500
Vedlikeholdsfond	45 283	0	0	0
Sum felleskostnader	5 370 982	4 786 784	5 147 536	5 681 731

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler	500	2 170	45 372	45 372
Sum andre driftsinntekter	500	2 170	45 372	45 372



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	165 000	170 000	170 000	170 000
Arbeidsgiveravgift	23 265	23 970	23 970	23 970
Sum lønnskostnader	188 265	193 970	193 970	193 970

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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre konsulenttjenester	0	166 136	0	30 000
Forretningsførsel	115 566	209 615	193 000	174 870
Juridisk rådgivning	105 100	332 268	20 000	20 000
Revisjon	15 555	14 625	16 000	6 000
Teknisk bistand	60 591	0	150 000	0
Tilleggstjenester	81 784	0	10 000	50 000
Vakthold	0	129 440	0	0
Sum konsulenttjenester	378 596	852 084	389 000	280 870

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	99 218	55 413	115 000	100 000
Bygninger	120 682	235 379	150 000	50 000
Dugnad	0	0	2 000	2 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Elektro	112 730	126 270	20 000	25 000
Garasjer	34 034	20 972	22 000	20 000
Heis	220 018	118 913	330 000	200 000
Utvendig anlegg	0	5 825	5 000	5 000
Ventilasjon	36 303	10 107	25 000	20 000
VVS	28 362	79 683	42 000	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	651 347	652 562	721 000	457 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	238 533	6 049	0	0
Ladeanlegg	8 283	0	0	0
Strøm	328 309	275 070	295 000	390 000
Sum energi og fyring	575 124	281 120	295 000	390 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	1 058 229	802 438	845 250	922 000
Telefon	292	0	5 000	0
Sum kabel-TV og telefoni	1 058 521	802 438	850 250	922 000



Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	43 916	0	0	0
Søppeltømming / container	2 750	0	1 000	2 500
Vaktmester	475 351	466 733	490 000	515 000
Sum driftskostnader	522 017	466 733	491 000	517 500

Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	60 917	0	10 000	25 000
Nøkler, låser, skilt	61 387	0	0	25 000
Sum driftsmateriale	122 304	0	10 000	50 000
Generalforsamling	4 689	0	20 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	1 074	2 000	2 000
Kurs, møter, konferanser	0	500	0	0
Lisenser/software	1 425	0	0	2 000
Porto	5 000	7 189	5 000	10 000
Rekvisita	200	12 831	5 000	2 000
Velferd	0	10 217	1 000	1 000
Sum kontorkostnader	11 314	31 810	33 000	27 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	7 764	4 641	5 000	7 800
Konstaterte tap på	200	1 564	0	0
Sum andre kontorkostnader	7 964	6 205	5 000	7 800
Sum andre driftskostnader	141 582	38 015	48 000	84 800



Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-929 539	-570 070
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-37 642	-359 469
Sum opptjent egenkapital 31.12	-967 181	-929 539
Annen egenkapital 31.12	0	1 442 545
Annen egenkapital 31.12	0	335
Udekket tap 31.12	-967 181	-2 372 419
Sum egenkapital 31.12	-967 181	-929 539

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	1 630 748	1 873 305
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	1 630 748	1 873 305

Note 12 Gjeldsbrevlån

OBOS-Banken AS

Renter 31.12.22: 6,05%, løpetid 9 år

Opprinnelig lånebeløp 2019

2 398 000

Nedbetalt tidligere

524 695

Nedbetalt i år

242 557

Lånesaldo 31.12

1 630 748

Beregnet innfrielsesdato: 04.10.2028

Sum langsiktig gjeld

1 630 748



Note 13 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	943 766	1 544 204
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-37 642	-359 469
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-242 557	-240 969
B. Årets endring i arbeidskapital	-280 199	-600 438
C. Arbeidskapital 31.12	663 567	943 766
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 680 422	1 399 372
- Kortsiktig gjeld	2 016 855	455 606
= Arbeidskapital 31.12	663 567	943 766



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Eventyrtunet 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5GFXT-5SMUE-X8746-7JEX5-2LAPT-044BA



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-06-07 13:38:05 UTC



Penneo Dokument ID: 3GFXT-5SMUE-X8746-7JEX5-2LAPT-044BA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Åpne med Google Dokumenter

Eventyrtunet II

24.04.23

Lørenskog

Prosess rundt innglassing

I forbindelse med innglassing av balkonger så følger Lumon alle lover og regler som vi må forholde oss til før vi glasser inn. Innglassing går under fasadeendring og de vi trenger tillatelse fra er:

- Godkjenning fra styret eller generalforsamling
- Godkjenning fra Lørenskog kommune

Når styret/generalforsamlingen har godkjent innglassing så starter vi jobben sammen med et byggteknisk firma som lager hele søknaden for oss, tegner inn innglassingen på fasade, sender ut nabovarsling etc. som da vil bli oversendt kommunen.

Kommunen har da i utgangspunktet svarfrist på tre uker, men normalt sett ser vi at dette strekker seg lenger.

Får man godkjent søknaden så vil den være gyldig i tre år og man må ha startet jobben med å installere en innglassing i løpet av de første to år.

Priser:

Ferdigstillelse av søknad: 20.000 - 25.000
Lørenskog Kommune: 15.000 - 20.000

Prisene er ca. priser og vil variere utifra hvor lang tid det tar med søknadsprosessen, om det trengs tilleggsinfo fra Lørenskog Kommune etc.