



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 774 492
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 329 762	3 442 318
Sum inntekter		4 329 762	3 442 318
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	171 150
Annen driftskostnad		3 719 033	3 051 328
Sum kostnader		3 901 593	3 222 478
Driftsresultat		428 170	219 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 334	1 695
Sum finansinntekter		15 334	1 695
Annen finanskostnad		3 000	1 455
Sum finanskostnader		3 000	1 455
Netto finans		12 334	240
Resultat før skattekostnad		440 504	220 080
Årsresultat		440 504	220 080
Totalresultat		440 504	220 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 504	220 080
Sum overføringer og disponeringer		440 504	220 080



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 325	12 325
Andre fordringer		202 316	326 621
Sum fordringer		216 641	338 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 000	924 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 000	924 678
Sum omløpsmidler		1 783 641	1 263 623
SUM EIENDELER		1 783 641	1 263 623

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 225 679	785 176
Sum opptjent egenkapital		1 225 679	785 176
Sum egenkapital		1 225 679	785 176
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		453 602	351 416
Annen kortsiktig gjeld		104 359	127 031
Sum kortsiktig gjeld		557 962	478 448
Sum gjeld		557 962	478 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 783 641	1 263 623



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 390593

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 774 492
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 812 774 492
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 329 762	3 442 318
Sum inntekter		4 329 762	3 442 318
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	171 150
Annen driftskostnad		3 719 033	3 051 328
Sum kostnader		3 901 593	3 222 478
Driftsresultat		428 170	219 840
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 334	1 695
Sum finansinntekter		15 334	1 695
Annen finanskostnad		3 000	1 455
Sum finanskostnader		3 000	1 455
Netto finans		12 334	240
Resultat før skattekostnad		440 504	220 080
Årsresultat		440 504	220 080
Totalresultat		440 504	220 080
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		440 504	220 080
Sum overføringer og disponeringer		440 504	220 080



Organisasjonsnr: 812 774 492
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		14 325	12 325
Andre fordringer		202 316	326 621
Sum fordringer		216 641	338 946
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 000	924 678
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 567 000	924 678
Sum omløpsmidler		1 783 641	1 263 623
SUM EIENDELER		1 783 641	1 263 623
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 225 679	785 176
Sum opptjent egenkapital		1 225 679	785 176



Sum egenkapital	1 225 679	785 176
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	453 602	351 416
Annen kortsiktig gjeld	104 359	127 031
Sum kortsiktig gjeld	557 962	478 448
Sum gjeld	557 962	478 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 783 641	1 263 623



Organisasjonsnr: 812 774 492
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7325
Es Eventyrtunet



Velkommen til årsmøte i Es Eventyrtunet

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:

25. april 2024 kl. 18:00, NITOR, kantinen i 1. etg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilleggs info. Vedr varme/varmtvann
8. Avregning av varme og varmtvann
9. Valg av valgkomité
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Es Eventyrtunet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7325 - Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 170 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 170 000



Sak 7

Tilleggs info. Vedr varme/varmtvann

Forslag fremmet av:

Linda Thauland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I følge Techem kan vi fordele kostnadene inntil 3 ganger pr år. En gang pr år (slik vi har i dag) belastes et tillegg på kr 529,20 pr seksjon pr år. To ganger i året belastes kr 736,- pr seksjon pr år. Tre ganger i året belastes kr 905,30 pr seksjon pr år

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått Techem`s avregning som egen sak på styremøte 23.mai 2022.

Etter et enstemmig vedtak i styret, valgte styret å beholde avregningen fra Techem 1 gang i året som valgt løsning.

Grunnen er at kostnadene vil øke betydelig med avregning på intervallet til 4 ganger i året.

Etter styremøte 23.mai 2022, har det ikke kommet endringer på kostnadene dette vil påføre Sameiet pr.d.d., men heller økte kostnader.

Styrets innstilling:

Styret ønsker ingen endringer i forhold til dagens avregninger på faktureringsrutiner fra Techem og OBOS.

Forslag til vedtak

Fordele kostnadene jevnt over året

Sak 8

Avregning av varme og varmtvann

Forslag fremmet av:

Linda Thauland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avregning fra Techem en gang i året

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått Techem`s avregning som egen sak på styremøte 23.mai 2022.

Etter et enstemmig vedtak i styret, valgte styret å beholde avregningen fra Techem 1 gang i året som valgt løsning.

Grunnen er at kostnadene vil øke betydelig med avregning på intervallet til 4 ganger i året.



Etter styremøte 23.mai 2022, har det ikke kommet endringer på kostnadene dette vil påføre Sameiet pr.d.d., men heller økte kostnader.

Styrets innstilling:

Styret ønsker ingen endringer i forhold til dagens avregninger på faktureringsrutiner fra Techem og OBOS.

Forslag til vedtak

Innbetaling akonto endres til hver 3. mnd slik at kostnadene fordeles jevnt over hele året

Sak 9

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Åse Karin Rønningen
Gjenvalg
- Morten Gaarder
Gjenvalg

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling:

- Som styreleder foreslås: Fred Luraas-Antonsen
- Som styremedlemmer foreslås: Jan Kjærstad og Einar Hopshaug
- Som varamedlemmer foreslås: Vivi Jøraholmen og Zirva Tur Rehman

Styremedlemmer som ikke er på valg: Wenche Engebakken

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fred Luraas-Antonsen
Innstilt av valgkomitéen. Gjenvalg.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Hopshaug
Innstilt av valgkomitéen. Tidligere varamedlem.



- Jan Kjærstad

Innstilt av valgkomitéen. Gjenvalg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Vivi Jøraholmen

Innstilt av valgkomitéen. Gjenvalg.

- Zirva Tur Rehman

Innstilt av valgkomitéen.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fred Luraas-Antonsen	2022 - 2024
Styremedlem	Wenche Engebakken	2023 - 2025
Styremedlem	Jan Kjærstad	2022 - 2024
Styremedlem	Frode Thorsen	2023 - 2025
Varamedlem	Einar Hopshaug	2023 - 2024
Varamedlem	Vivi Jøraholmen	2023 - 2024

Valgkomiteen

Morten Gaarder	2023 - 2024
Åse Karin Rønningen	2023 - 2024

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post eventyrtunet@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Es Eventyrtunet

Sameiet består av 90 seksjoner.

Es Eventyrtunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 812774492, og ligger i Lørenskog kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 192

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

Es Eventyrtunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets beretning 2023 EVENTYRTUNET BOLIGSAMEIE Organisasjonsnr. 812 774 492

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:
Fred Antonsen

Styremedlemmer:
Wenche Engebakken
Jan Kjærstad
Frode Thorsen

Varamedlem:
Vivi Jøraholmen
Einar Hopshaug

Valgkomité:
Åse Karin Rønning
Morten Gaarder

Styret har avholdt 10 styremøter i perioden fra siste årsmøte og frem til ordinært årsmøte 25.04.2024

Styrets medlemmer har hatt møter med leverandører, service personell og prosjektansvarlig for leveransen av våre bygg i vårt sameie. Oppfølging av beboere som har hatt behov hjelp. Dette er naturlig nok noe som er styrets oppgaver, men like fullt tidkrevende og en viktig jobb styret følger opp.

Det har vært ekstra ordinært (varmeanlegget) år å sitte i styret i 2023. Alle våre møter avholdt på NITOR. Styret har jobbet aktivt og effektivt gjennom året.

Begge varamedlemmer har deltatt på alle våre styremøter.

Som det går frem av Eventyrtnet Sameies vedtekter skal Styret forvalte sameiets fellesareal og føre tilsyn med at sameiets formål (som er å ivareta medlemmenes felles interesser med hensyn til vårt fellesareal) slik at dette blir oppfylt.

Beretningen er delt inn i 3 kapitler.

- **Tilbakeblikk på 2023**
- **Økonomi**
- **Perspektiver på 2024**

Tilbakeblikk på 2023

HMS

Nødlysarmaturer – batteri/UPS har blitt kontrollert av Smart Elektro. Punkter etter rapporten er fulgt opp og rettet. Vår vaktmestertjeneste følger opp bytte av batterier og lys.

P4 heiser har vi hatt avtale med TKE Heisservice. Vi har hatt oppfølging med TKE Heistekniker som har fulgt opp servicen på en god måte. Vi installert ny alarmtilknytning i forbindelse med overgang til 4G da 2G nettet vil bli stengt i løpet av 2025. Dette var en investering som sameie måtte ta. Rutinemessig kontroll av heis 4 ganger i året. Ellers ingen større hendelser i 2023.

Hörmann har gjort service og kontrollert garasjeport. Vi har også oppdatert mobilkommunikasjonen på porten, Cyber Key, til 4G modem. Igjen en viktig oppdatering for nettet for 2G legges ned i 2025. Oppdateringen gjorde Styret fysisk selv.

Bygårdsservice har hatt fast tilsyn i ganger og tekniske anlegg, og fulgt opp med service etter behov. Styret har fulgt opp grøntarealene med nye busker og klipp av disse. Styret følger opp klager som beboere måtte melde fra om og videreformidlet til ansvarlig i Bygårdsservice. Vaktmester følger også opp at tjenestene blir ivaretatt.

Styret sendte ut et informasjonsskriv november 2023. Det inneholdt et HMS skjema som hver og en skulle gi tilbakemelding/svar på. Spørsmål om å ivareta sikkerheten hver og en må ta hensyn til. Responser er fortsatt skuffende, da kun **31** leiligheter svarte av 90 seksjoner. Styret ønsker med dette å sette fokus på ansvar som hver og en eier har ved å følge opp rutiner og informasjon om uhellet skulle være ute.

Mer info om dette i «Perspektiver 2024 – HMS».

Driften av fellesanlegget har blitt gjennomført uten skader på personell.



Fellesanlegget

Varmeanlegget

Vi har serviceavtale på varmesentralen med Norges Rørlegger Alliance, Lørenskog. Før fyringssesongen hadde vi kontroll og vedlikeholds service på vannfilter og ettersyn.

Sameiet hadde en stor lekkasje i A-blokka, dvs. Rådmann Paulsens gate 2, som ble oppdaget 6.des 2023. NRA Lørenskog avdekket feilen, og utbedret denne. En klar indikasjon på at anlegget ikke leverer som det skal.

Styret har rettet en reklamasjon til selger Thongård Eiendom i 2023. Vi opplever stadig fall i trykket på anlegget, og beboere øverst mister trykket og varmen i radiatorene. Styret har etterfylt vann for å kompensere for dette, men dette er en uholdbar situasjon. Vi kontaktet OPAK AS, med konsulent bistand for å kartlegge årsaken til trykkfall i anlegget. Parallelt tok vi kontakt med Advokat Ole Sperre som bistår oss i reklamasjonen. Vi har hatt fysiske forberedende møter og møte med Thongård uten at vi har kommet til enighet. Det er også opprettet en sak hos Tryg Forsikring for dekning av advokat og konsulent dekning. NRA Lørenskog har også bistått oss med innspill på utfordringen vi står ovenfor.

Pr. d.d. har vi overlevert en rapport på varmeanlegget som setter krav til rørdimensjoner og montering av rørsystemet i hele sameie. Målet er naturligvis å få et anlegg som har stabilt trykk til alle beboere i vårt sameie.

Som sikkert våre eiere forstår, er dette en sak som styret i 2023 har brukt både tid og energi på. Viser her til perspektiver for 2024

Brannoppstillingsplasser

Fokus på snømåking er viktig, og blitt fulgt opp at Styret mot Bygårdsservice. Plassen er tydelig merket. Styret rettet en henvendelse på mangelfull oppfølging snømåking i vinter. Dette ble utbedret slik at HMS sikkerhet til Brannvesen ble ivaretatt.

Dører og tilganger til Fellesområde

Vi opplever at Salto brikkeløsning fungerer meget tilfredsstillende. Oslo Låsservice som leverer service, som har styret har god erfaring med. Vi utstyrte utgangsdørene med feiekost for å hindre at snø skulle hindre dørene å gå igjen. En bitteliten dugnad hver gang det snødde som ble effektivt feid bort.

Ventilasjon i bygget

Styret har serviceavtale med AKBS Service. Vi opplever god service på tjenesten og god drift på anlegget. Minner dere eiere om at de leverer også service på Flexit ventilasjonssystemer i våre leiligheter.



TV/Internett

Styret har avtale med Telia inngått 2022 med gjeldene i fra 1.jan 2023 Avtalen gjelder TV/Bredbånd i 5år.

Vannlekkasje i garasjen

Siste oppdatering på fuging langs garasjegulv og vegger ble utført i mai. Vi opplever at utbedringen med lekkasjen som ble utbedret i 2022 rundt C-blokka har fungert meget tilfredsstillende. Malerarbeide og vasking i bodrekka ble utført tilfredsstillende.

Dessverre blir garasjegulvet dekket av vann fra biler som kjører fulle av snø og smelter vannet av bilen. Noe av vannet har Bygårdsservice fjernet mot kostnad, mens ventilasjonen tørket sakte opp gulvet.

Elbil lading i garasjen

Sameiet har en løsning med firmaet Elaway for installering og levering av ladestasjoner. Styret opplever god drift av anlegget. Referer til VIBBO informasjon for interesse for elbillading.

Økonomi status 2023

Våre disponible midler har blir stadig utfordret pga. energien som blir levert til vårt sameie på fellesstrøm og fjernvarme. Vi hadde arbeidskapital på 785 176,- pr. 1.1.2023. Pr. 31.12.2023 hadde vi arbeidskapital 1 225 679,- dvs. 440 503,- som resultat. Med de skyhøye energikostnadene, må sameie dekke inn økingen ved A-konto beløp over felleskostnadene, som også utfordrer vår likviditet. I 2023 har vi klart oss uten å ta opp lån eller kassakreditt.

Forsikring

Tryg Forsikring er vår forsikrings partner i vårt sameie. Tryg øker sin premie med 5,2% i 2024. Vi har brukt Tryg forsikring for dekning på reklamasjon av varmeanlegget. Pågående sak.

Bredbånd/Kabel TV

Som tidligere meddelt, har vi godkjent økning på 4,9% ifra Telia sine produkter og tjenester.

Kommunale tjenester

I 2024 øker gebyrene for de kommunale tjenestene vann, avløp og renovasjon. Årsaken til dette er lønns- og prisvekst, høyere renter og at det er et stort behov for å rehabilitere gamle vann- og avløpsanlegg i kommunen.

Gebyr	Pris 2023	Pris 2024	Endring i %
Vann per m ³	37,00	54,85	48,24 %
Avløp per m ³	57,74	60,08	4,05 %



Årsgebyr for avløp øker med nesten 4,05% og vannavgift på 48,24%. Hovedårsak til økningen er investeringer i vedlikehold og utskiftning av avløpsnett, samt at kostnader for avløpsrensing ved Nedre Romerike Avløpsselskap (NRA) øker.

Ny avtale med Smart Elektro

Sameie har serviceavtale med Smart Elektro pr.1.1.2023 på Brannvarsler anlegg og nødlys. Elektro installasjoner i bygget blir også bedre ivaretatt. Styret har inngått avtale på bakgrunn av pris og kvalitet på leveransen.

Heisservice

Det er bare å konstatere at heis er en dyr kostnad for vårt sameie. Vi hadde budsjettert hele 200 000,- med endte med en kostnad på 181 735,-

Perspektiver på 2024

Styret ser frem til å jobbe blant annet med følgende saker.

HMS

Løpende følge opp at arbeidet utføres i hht. sikker jobbanalyse, at arbeidsforholdene tilfredsstillende HMS kravene, slik vi har kontroll på alle brannforebyggende aktiviteter og at våre tekniske installasjoner er sikre i bruk. Alle skal levere «selvangivelse» HMS skjema som blir sendt ut fra Styret. Dette skal fylles ut og leveres styret innen 1.desember 2024. Skjemaer mottatt etter denne dato vil ikke bli registrert.

Budsjett

Styret foreslår å forbedre vår arbeidskapital på ca. 1.200.000 i år 2025. Dvs. at vi måtte øke husleien og bygge kapital for en sunn drift av vårt Sameie. Jo eldre sameiet blir, jo mer midler bør vi ha i bakhånd for å kunne møte vedlikehold på bygningene våre.

Bredbånd/Kabel TV

Telia har inngått en 5års avtale med vårt sameie fra 01.01.2023 -31.12.2027
Ingen planlagte endringer i avtalen.

Husleie

Husleien blir kontinuerlig evaluert fremover for å styrke likviditeten for en sunn drift for vårt sameie. Spesielt fokus på høy inflasjon.

Drift av tekniske installasjon

Styret vil følge opp serviceavtalene og således sikre at de tekniske installasjonene fungerer som forutsatt.

Styret vil igjen sette opp flere "måke-skremmere" på taket av A, B og C blokkene i løpet av mars/april mnd.



Reklamasjoner

Styret følger opp varmeanleggutfordringene vedrørende tap av trykk i anlegget. Dette vil være vårt hovedfokus på styrets arbeid i 2024. Vi bruker juridisk og rådgivende ekspertise for å få anlegget levedyktig i mange år fremover. Slik det fungerer i dag, er ikke dette tilfredsstillende. Det er også fokus på isolasjon av rør, kvalitetssikre at rør er klamret etter korrekte spesifikasjoner.

Heisalarm og garasjeport oppgradering

Driften av heis og garasjeport følges opp. Vi har problemer med innkjøring til garasjen og vil utbedre avløpskum, renne, og legge en varmekabel der porten går ned i gulvet. For å hindre at is legger seg og hindrer at porten går igjen.

Kontaktpersoner for spesielle ansvarsområder

HMS/Internkontroll: Wenche Engebakken
Garasje og byggeteknisk: Fred Antonsen
Vaktmester/Renhold: Jan Kjærstad
Kontaktperson for Bygg A: Jan Kjærstad
Kontaktperson for Bygg B: Fred Antonsen
Kontaktperson for Bygg C: Fred Antonsen
Kontaktpersoner for feilparkerte biler i garasje:
Styreleder og styremedlemmer.

Kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere

Henvendelser til styret skal sendes til styrets e-mail konto:

Eventyrtunet@styrommet.no

<https://vibbo.no/eventyrtunet>

Lørenskog 15.03.2024

Styret i Eventyrtunet Sameie

Fred Antonsen /s/ Frode Thorsen /s/ Wenche Engebakken /s/ Jan Kjærstad
/s/

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem

Styremedlem

Vivi Jøraholmen

Einar Hopshaug /s/

Varamedlem

Varamedlem



KOMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak erstatning fra forsikringsselskap.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 225 680.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 731 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Es Eventyrtunet har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets 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 avvirket.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8324F-0TF3N-QE5EM-8ZK3B-KEYK6-UG2DL



EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET ORG.NR. 812 774 492, KUNDENR. 7325

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 047 510	3 441 324	4 002 336	4 082 000
Ladeinntekter EL-bil		25 304	0	0	0
Andre inntekter	3	256 949	994	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 329 762	3 442 318	4 002 336	4 082 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-21 150	-22 000	-23 970
Styrehonorar	5	-160 000	-150 000	-160 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-13 636	-11 893	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-159 509	-153 353	-163 000	-168 500
Konsulenthonorar	7	-416 697	-8 400	-40 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-577 961	-513 519	-701 000	-731 000
Forsikringer		-242 428	-209 745	-230 000	-230 000
Kommunale avgifter	9	-1 083 544	-1 005 103	-1 300 000	-1 321 000
Energi/fyring	10	-349 881	-368 403	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-558 993	-468 218	-503 000	-586 300
Andre driftskostnader	11	-316 384	-312 694	-325 000	-349 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 901 593	-3 222 478	-3 906 500	-4 292 270
DRIFTSRESULTAT		428 170	219 840	95 836	-210 270
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 334	1 695	0	0
Finanskostnader	13	-3 000	-1 455	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 334	240	0	0
ÅRSRESULTAT		440 504	220 080	95 836	-210 270
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		440 504	220 080		



EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET ORG.NR. 812 774 492, KUNDENR. 7325

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 325	12 325
Forskuddsbetalte kostnader		145 697	310
Andre kortsiktige fordringer		0	134 730
Energiavregning	14	56 619	191 580
Driftskonto OBOS-banken		806 156	921 979
Sparekonto OBOS-banken		760 844	2 699
SUM OMLØPSMIDLER		1 783 641	1 263 623
SUM EIENDELER		1 783 640	1 263 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 225 679	785 176
SUM EGENKAPITAL		1 225 679	785 176
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 286	61 244
Leverandørgjeld		453 602	351 416
Annen kortsiktig gjeld	15	13 073	65 787
SUM KORTSIKTIG GJELD		557 961	478 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 783 640	1 263 623
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 22.02.2024
Styret i Eierseksjonssameiet Eventyrtnet

Fred Luraas-Antonsen/s/

Jan Kjærstad/s/

Wenche Engebakken/s/

Frode Thorsen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 356 472
Bredbånd/TV	550 686
Garasje	140 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 047 510

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikringserstatning	185 689
Andre inntekter	1 251
Viderefakturert rørkostnader	70 009
SUM ANDRE INNETEKTER	256 949

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 286, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 636.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-151 344
------------------	----------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 206
--	---------

Opak as	-253 147
---------	----------

SUM KONSULENTHONORAR	-416 697
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 544
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold VVS	-153 420
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-16 436
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 121
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 735
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-129 067
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 988
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 650
---------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-577 961
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-745 234
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-338 310
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 083 544
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-129 529
Andre fyringskostnader	-220 352
SUM ENERGI / FYRING	-349 881

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 360
Annen leiekostnad	-3 536
Annet driftsmateriale	-169
Vaktmestertjenester	-297 737
Andre fremmede tjenester	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 286
Andre kontorkostnader	-2 339
Kontingenter	-1 425
Bank- og kortgebyr	-3 465
Øreavrunding	35
Tap på fordringer,	-3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-316 384

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 844
Andre renteinntekter	342
SUM FINANSINNTEKTER	15 334

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon på kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	-3 000

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING 2023****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-862 008
SUM INNETEKTER	-862 008

KOSTNADER

Administrasjon	61 770
Fjernvarme	856 856
SUM KOSTNADER	918 627

SUM ENERGIAVREGNING, til innkreving i 2024	56 619
---	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturaer, energi desember	-13 073
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 073



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7107961. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 25.04.24

Selskapsnummer: 7325 Selskapsnavn: Es Eventyrtunet

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.