



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 577 838
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: NFG REALSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 11.04.2025

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, 25.05.2025



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		220 994	214 446
Sum inntekter		220 994	214 446
Kostnader			
Annen driftskostnad		199 207	231 118
Sum kostnader		199 207	231 118
Driftsresultat		21 787	-16 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		586	1 533
Sum finansinntekter		586	1 533
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		586	1 533
Resultat før skattekostnad		22 373	-15 139
Årsresultat		22 373	-15 139
Totalresultat		22 373	-15 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 373	-15 139
Sum overføringer og disponeringer		22 373	-15 139



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		50	3 673
Andre fordringer		9 702	11 879
Sum fordringer		9 752	15 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 787	125 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 787	125 896
Sum omløpsmidler		129 540	141 448
SUM EIENDELER		129 540	141 448

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		104 790	82 417
Sum opptjent egenkapital		104 790	82 417
Sum egenkapital		104 790	82 417
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		23 036	57 381
Annen kortsiktig gjeld		1 714	1 651
Sum kortsiktig gjeld		24 750	59 032
Sum gjeld		24 750	59 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 540	141 448



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 426959

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 577 838
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: NFG REALSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 11.04.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 922 577 838
NFG REALSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		220 994	214 446
Sum inntekter		220 994	214 446
Kostnader			
Annen driftskostnad		199 207	231 118
Sum kostnader		199 207	231 118
Driftsresultat		21 787	-16 672
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		586	1 533
Sum finansinntekter		586	1 533
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		586	1 533
Resultat før skattekostnad		22 373	-15 139
Årsresultat		22 373	-15 139
Totalresultat		22 373	-15 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		22 373	-15 139
Sum overføringer og disponeringer		22 373	-15 139



Organisasjonsnr: 922 577 838
NFG REALSAMEIE

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		50	3 673
Andre fordringer		9 702	11 879
Sum fordringer		9 752	15 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		119 787	125 896
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		119 787	125 896
Sum omløpsmidler		129 540	141 448
SUM EIENDELER		129 540	141 448
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		104 790	82 417
Sum opptjent egenkapital		104 790	82 417



Sum egenkapital	104 790	82 417
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	23 036	57 381
Annen kortsiktig gjeld	1 714	1 651
Sum kortsiktig gjeld	24 750	59 032
Sum gjeld	24 750	59 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	129 540	141 448



Organisasjonsnr: 922 577 838
NFG REALSAMEIE

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. 6551
NFG REALSAMEIE



Velkommen til årsmøte i NFG REALSAMEIE

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:

11. april 2025 kl. 16:30, Digitalt: <https://meet.google.com/zbt-owxn-yhy>.

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.

Annen informasjon

To saker har kommet inn som forslag til årsmøte. Disse sakene vil bli behandlet som ordinær sameiesaker umiddelbart etter at selve årsmøtet er avsluttet.

Sak 1: Innmeldt ønske fra VV50 om å fjerne trær (ved innkjøring til NFG) - saken vil bli diskutert i sameiemøte i VV50 før NFGs møte der det vil komme en innstilling til diskusjon her.

Sak 2: Innspill på kjøp av lekehus til tunet. Nåværende lekehus er for lite og ikke i god stand.

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 NFG REALSAMEIE



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

Forslag til vedtak

Gisle Christoffersen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokoll følger struktur i Styrevernet, med møteleder som kontrollør. Som protokollvitner ble Vidar Engen og Tommy Grav foreslått.



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.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 0.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gisle Christoffersen

Valg av 1 styremedlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1:

- Tommy Grav

Valg av 1 styremedlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2:

- Vidar Engen



Styrets årsrapport

Årsberetning 2024

Fra mai 2024 hadde styret følgende sammensetning:

Gisle Christoffersen (Vestveien 50) - Styreleder til 2025

Tommy Grav (Vestveien 48) Styremedlem til 2025

Vidar Engen (Vestveien 46) - Styremedlem til 2025

Realsameiets styre består av 3 menn. Realsameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet. Forretningsførselen er utført av Obos. Forretningsfører er Ali Sheikh Munir. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapet har ingen revisor.

Realsameiet består av adressene:

- Vestveien 42 (2 boenheter)
- Vestveien 44 (1 boenhet)
- Vestveien 46 (11 boenheter)
- Vestveien 48 (1 boenhet)
- Vestveien 50 (12 boenheter)

Disse 5 adressene er det som utgjør de 5 stemmene i sameiet. På de adressene det bor flere enheter, burde de på forhånd bli enig internt om hvordan det skal stemmes på de ulike punktene på årsmøte.

Realsameiet har forsikring gjennom IF som dekker rettshjelp, kriminal og styreansvar. Kråkstad Snø & Anlegg leverer vintertjenester. Sameiet har TV og internett fra Telenor.

Styret har i perioden avholdt tre fysiske styremøter og hatt jevnlig e-postkorrespondanse. I løpet av året har følgende saker blitt arbeidet med:

- TV- og internettavtalen har blitt tatt opp til ny vurdering grunnet høy prisøkning fra Telenor. Nye tilbud er nå under innhentelse og vil bli delt med resterende sameier for evaluering medio 2025.
- Realsameiet har tatt initiativ til felles møte på tvers av alle sameier og kårboliger på gården for sterkere samarbeid.
- Oppfølging av leverandør for vintervedlikehold.
- Fellesdugnad er avholdt sammen med Låven.

Styret har sagt seg villige til å sitte også påfølgende år, men stiller plassene sine til disposisjon dersom andre ønsker å stille til valg.

Økonomi og planer for 2025

Realsameiet har to faste kostnader av vesentlig art.

- Internett og TV. Denne viderefaktureres direkte til de andre sameiene og kårboligene og påvirker ikke resultatet.
- Vintervedlikehold. Dette er den største variable posten i regnskapet ettersom den kan variere basert på vintersesongen. Selve snømåkingen faktureres til fastpris, mens strøing faktureres per gang.



I tillegg følger Realsameiet opp utebelysning, avfallsbrønner og annet på eiendommene som ikke er direkte tilknyttet de andre sameiene.

Samlet for 2024 hadde vi en lang vinter på våren, men mer begrenset med snefall på høsten, samt begrenset med avvikssituasjoner utstyret som faller under Realsameiets regnskap. Dette førte til et ryddig årsresultat på 22.000, der vi fikk hentet tilbake bufferen som gikk ned i 2023. På kort sikt kan potensielt leverandørbytte på TV og internett påvirke Realsameiets økonomi. Det er forventet at en endring vil påvirke positivt.

Utover det er potensielle usikkerhetsmoment for Realsameiets økonomi knyttet til dersom det skulle inntreffe større vedlikeholdsbehov / reparasjoner knyttet til utendørs el-anlegg og avfallsbrønnene.

På dette området har vi en pågående sak knyttet til avfallsbrønnene der papiravfallsbrønnen ikke har latt seg fullstendig lukke. Problemet er antatt oppstått i forbindelse med tømning, men vi venter i skrivende stund på rapport fra serviceselskap slik at vi kan fremme avviksmelding til renovasjonsselskap. Dersom vi ikke kan påvise at problemet har oppstått ved tømning kan saken påvirke Realsameiets økonomi.

Foruten den pågående saken er det ikke planlagt prosjekter på dette området på kort sikt, men eks. avfallsbrønnene har nå kommet seg halvveis gjennom oppgitt levetid og vi antar at det vil kunne være noe vedlikeholdsbehov fremover. For å være i forkant knyttet til dette vil Realsameiet fortsette å bygge egenkapitalbuffer.



NFG REALSAMEIE
ORG.NR. 922 577 838, KUNDENR. 6551

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	220 994	214 446	213 000	240 930
SUM DRIFTSINNEKTER		220 994	214 446	213 000	240 930
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-15 689	-14 416	-17 000	-18 000
Konsulenthonorar		0	-541	0	0
Drift og vedlikehold	3	-12 445	-13 147	-13 500	-19 500
Forsikringer		-10 352	-6 994	-8 000	-9 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 857	-105 961	-98 000	-122 880
Andre driftskostnader	4	-45 863	-90 060	-43 000	-65 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-199 207	-231 118	-179 500	-234 380
DRIFTSRESULTAT		21 787	-16 672	33 500	6 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	586	1 533	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		586	1 533	0	0
ÅRSRESULTAT		22 373	-15 139	33 500	6 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		22 373	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-15 139		



NFG REALSAMEIE
ORG.NR. 922 577 838, KUNDENR. 6551

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50	3 673
Forskuddsbetalte kostnader		9 702	11 879
Driftskonto OBOS-banken		119 787	125 896
SUM OMLØPSMIDLER		129 540	141 448
SUM EIENDELER		129 540	141 448
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		104 790	82 417
SUM EGENKAPITAL		104 790	82 417
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 714	1 651
Leverandørgjeld		23 036	57 381
SUM KORTSIKTIG GJELD		24 750	59 032
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 540	141 448

Nordre Follo, __. __. 2025
Styret i Nfg Realsameie

Gisle M. S. Christoffersen

Tommy Are Grav

Vidar André Engen

**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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Viderefakturerer TV og Bredbånd	114 944
Felleskostnader NFG Realsameie	97 200
Bilplass/Parkering	8 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	220 994

NOTE: 3**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-2 396
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 690
Kostnader dugnader	-359
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 445

NOTE: 4**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-35 241
Andre driftskostnader	-4 220
Bank- og kortgebyr	-2 100
Velferdskostnader	-4 302
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 863



NOTE: 5

FINANSINTEKTER

Renter OBOS-Banken 570

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 16

SUM FINANSINTEKTER 586



Resultatanalyse 2024 Nfg Realsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	220 994	213 000	-7 994	-4 %
Sum driftsinntekter	220 994	213 000	-7 994	-4 %
Driftskostnader				
Forretningsførerhonorar	-15 689	-17 000	-1 311	8 %
Drift og vedlikehold	-12 445	-13 500	-1 055	8 %
Forsikringer	-10 352	-8 000	2 352	-29 %
TV-anlegg/bredbånd	-114 857	-98 000	16 857	-17 %
Andre driftskostnader	-45 863	-43 000	2 863	-7 %
Sum driftskostnader	-199 207	-179 500	19 707	-11 %
Driftsresultat	21 787	33 500	11 713	35 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	586	0	-586	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	586	0	-586	100 %
Årsresultat	22 373	33 500	11 127	33 %



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.04.25

Selskapsnummer: 6551 Selskapsnavn: NFG REALSAMEIE

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.