



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

### 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, 24.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 969 293	1 996 864
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 969 293</b>	<b>1 996 864</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	148 330
Annen driftskostnad		1 484 605	2 121 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 627 230</b>	<b>2 269 506</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 063</b>	<b>-272 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 639	19 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 639</b>	<b>19 568</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>35 639</b>	<b>19 568</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 702	-253 074
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 610
Andre fordringer		135 343	216 342
Sum fordringer		135 343	222 952
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 433 105	1 135 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 433 105	1 135 639
Sum omløpsmidler		1 568 448	1 358 591
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 358 591</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 430 156	1 052 454
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 430 156</b>	<b>1 052 454</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 430 156</b>	<b>1 052 454</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		118 359	282 616
Annen kortsiktig gjeld		19 934	23 521
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>138 293</b>	<b>306 137</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>138 293</b>	<b>306 137</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 358 591</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371084

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Gunnar Bostrøm  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2024

**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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 888 252 592  
SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 969 293	1 996 864
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 969 293</b>	<b>1 996 864</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	148 330
Annen driftskostnad		1 484 605	2 121 176
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 627 230</b>	<b>2 269 506</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>342 063</b>	<b>-272 642</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		35 639	19 568
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>35 639</b>	<b>19 568</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>35 639</b>	<b>19 568</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 702	-253 074
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>



Organisasjonsnr: 888 252 592  
SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			6 610
Andre fordringer		135 343	216 342
Sum fordringer		135 343	222 952
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 433 105	1 135 639
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 433 105	1 135 639
Sum omløpsmidler		1 568 448	1 358 591
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 358 591</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 430 156	1 052 454
Sum opptjent egenkapital		1 430 156	1 052 454



Sum egenkapital	1 430 156	1 052 454
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	118 359	282 616
Annen kortsiktig gjeld	19 934	23 521
Sum kortsiktig gjeld	138 293	306 137
Sum gjeld	138 293	306 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 568 448	1 358 591



Organisasjonsnr: 888 252 592  
SAMEIET SALMAKERTUNET 3 OG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4181

Salmakertunet 3 og 5 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Salmakertunet 3 og 5 Sameie

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:

16. april 2024 kl. 19:00, Ski Nye Kirke.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte kl. 1800

Det vil avholdes et beboermøte med servering av kaffe fra kl. 1800 i Ski Nye Kirke

### 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 Salmakertunet 3 og 5 Sameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Vibeke Sætre Pettersen fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 4181 Salmakertunet 3 og 5 sameie 16.04.2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000,-.

Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet





## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jorunn B. Almaas	Salmakertunet 3
Styremedlem	Gunn Holmen	Salmakertunet 3
Styremedlem	Sølvi Leander	Salmakertunet 5
Styremedlem	Nikolai Overaae	Salmakertunet 3
Varamedlem	Kjell Melsgard	Salmakertunet 5

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### Generelle opplysninger om Salmakertunet 3 og 5 Sameie

Sameiet består av 44 seksjoner.

Salmakertunet 3 og 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888252592, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

136      227

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

Salmakertunet 3 og 5 Sameie 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 Alpha Revisjon AS.



## Styrets årsberetning

Styrets årsberetning gjelder for perioden fra årsmøtet 16.3.2023 til årsmøtet 16.4.2024. Det er i perioden avholdt 12 styremøter. Det er avholdt to møter i Salmakertunet Forum (styreledere i alle sameier, borettslag, utomhus og garasjelag). Et møte er avholdt mellom styreledere/medlemmer i sameiene. Det er deltatt på to møter/befaringer med boligstyrene og utomhus. tillegg er det avholdt 8 møter, en rekke samtaler og e-postkontakt med entreprenører vedr. fasade/panelkledning og bytte av dører.

## Styrommet/Vibbo

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

På Vibbo har vi lagt ut meldinger elektronisk og hatt dialog med beboere. All informasjon som legges på Vibbo settes i «stativet» på postkassene og de som ikke er på Vibbo mottar melding i postkassen. Enkelte meldinger er i tillegg sendt beboere på SMS, siden flere tar imot SMS, men ikke er på Vibbo.

## Boligomsetning

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

## Økonomi

Økonomien i sameiet er stabil og god. Likevel ser styret seg nødt til å heve felleskostnader med 10% fra 1.mai 2024. Dette skyldes i stor grad de uforutsette utgiftene sameiet er påført på grunn av feilmontering av fasadebekledning og vedlikeholdskostnader i årene som kommer.

## Panel

I mai 2023 falt et panelbord fra gesimsen i nummer 5. Det traff utemøbler, men heldigvis ingen mennesker. Dette ble umiddelbart en prioritert oppgave for styret. Vi hadde møter med entreprenøren og Obos (som var prosjektansvarlig for panelbyttet).

Det viste seg at panelene var festet med for korte stifter i stedet for tilhørende skruer/stift. Vær og temperatur gir bevegelse i underlaget slik at den korte stiften slipper. Siden dette er en monteringsfeil, får vi ikke erstatning fra leverandøren eller forsikringen. Firmaet som utførte oppdraget eksisterer ikke lenger, slik at det ikke er noe å hente der.

Representanter fra styret har hatt møter med Swiss Pearl, som er leverandør av panelene og et entreprenørfirma Alliero. Sammen kom vi fram til løsningen å demontere og remontere sørveggen (over Garasjeporten). Her ble det brukt deler av eksisterende panel, med nytt panel som supplerings. Dette arbeidet ble utført i januar/februar 2024, og erfaringene fra dette gir oss videre framdrift. Se vedlikeholdsplan.

Samtidig ble vestveggene sjekket og sikret, slik at vi ikke risikerer at flere panelbord faller ned der.

## Dører i trapperom

Dørene i trappehuset var ikke lenger tilfredsstillende. De lukket seg ikke inntil, vinterstid snødde det inn i trapperommet. Dørene i trappehuset skal alltid være lukket, av hensyn til brann. Dette var ikke lenger mulig med de dørene vi hadde. Vi har to mulige rømningsveier i huset, trappehuset og nødtrapper i enden av svalgangen.

Det ble hentet inn pris på alternative dører. Den ene i aluminium den andre i stål. Tilbudet i aluminium var nesten dobbel pris av stål. Derfor valgte vi ståldører. Follo lås og glasssikring fikk jobben og dørene byttes i løpet av våren 2024.

## Ventilasjon

Høsten 2023 ble ventilasjonssystemet rensset av firmaet Aktiv Ventilasjonrens. De rensset alle kanaler på taket. Viftemotorene i hver leilighet ble rensset og inspisert for feil og mangler. Styret fikk tilsendt en rapport i etterkant og har tatt kontakt med de som hadde mangler og det er formidlet kontakt med firmaet.

Denne kontrollen gjøres hvert 5.år.



## Brannvarsling

Høsten 2023 ble det utløst falsk brannalarm i garasjen. I etterkant av dette var det tre beboere som opplyste at de ikke hørte den. Vi flyttet derfor årskontrollen fram til september. Men pga uforutsette hendelser hos firmaet SecTech ble ikke kontrollen fullført og rapport mottatt før i januar 2024. SecTech anbefaler å montere opp seriekoblede røykvarslere for de som ønsker å sikre seg mer.

## Brannkontroll

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

## Helse, miljø og sikkerhet – HMS

Styret har sjekket alle rømningsveier er frie og nødlyset er testet to ganger med driftstid på en time (myndighetskrav for rømming ved brann). I tillegg til gjennomgang i garasje, tavlerom og på teknisk rom.

## Gjøremålsliste/årshjul

Styret har utarbeidet en elektronisk gjøremålsliste/årshjul, se nedenfor.

### Gjøremålsliste/årshjul Salmakertunet 3 og 5

Når	Hva	Gjelder/ansvarlig
Januar	Årlig kontroll av brannforebyggende tiltak <ul style="list-style-type: none"><li>- Vedlikehold på eierens håndslukkere</li><li>- Kontroll og funksjonstest av brannslanger</li><li>- Bytte av batterier på røykvarslere</li><li>- Eittersyn av brannvarslingsanlegg</li><li>- Kontroll av røykvarslere</li></ul>	Alle leiligheter og fellesområder
	Be OBOS etterfakturere Salmakertunet 1 for vann og varmtvann	
Februar	If bygningssjekk (hvert 5.år 2024)	Styret
	Innkalle til årsmøte, bestille lokaler i Ski nye kirke	Styret
	Elkontroll Tilsyn og kontroll (hvert 5.år 2022)	Styret
Mars	Avholde årsmøte	Alle beboere
	HMS runde (se styrerommet) <ul style="list-style-type: none"><li>- Sjekk oppgang og rømningsveier</li><li>- Branninstruks og brannslukningsutstyr</li><li>- El utstyr</li><li>- Tavlerom alt ok</li></ul>	Styret
Mai	Dokumenter og noter når kontrollen er gjennomført	
	Dugnad?	Styret
Juni	Sende et sommerbrev til beboere og fortelle om hva styret har vært opptatt med i løpet av våren	Styret
August	Årskontroll på stålprofiler på svalgang (5 års garanti fra 2022)	Styret
	Se spesielt på saltutslag	
September	HMS runde (se styrerommet) <ul style="list-style-type: none"><li>- Sjekk oppgang og rømningsveier</li></ul>	



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Branninstruks og brannslukningsutstyr</li><li>- El utstyr</li><li>- Tavlerom alt ok</li></ul>	
	Dokumenter og noter når kontrollen er gjennomført	
Oktober	Brannalarm – årskontroll Rapport følger	Alle leiligheter og fellesområder
November	Invitere til julegrantenning, med gløgg og pepperkaker 1. søndag i advent	Styret
Desember	Aktiv Ventilasjonsrens (hvert 5.år) -rense hovedkanaler og vifter på tak -rense avtrekkksventiler i hver leilighet Rapport følger	Alle leiligheter og fellesområder
	Be OBOS etterfakturere Garasjelaget for avtale med Follo Brannvesen og Addsecure (70/30)	Styret
	Sende et julebrev til beboere og fortelle om hva styret har vært opptatt med i løpet av høsten	Styret
	Avlese vann og varmtvann for Salmakertunet 3 og 5 Oversende til Salmakerunet 1 som leser av hos seg	Styret



## Vaktmestertjenesten

Sameiet Salmakertunet 3 og 5 har avtale med Facilitec om renhold og vaktmestertjenester.

Starten på vinteren 2023/24 opplevde store snømengder og vaktmestertjenesten var til stede og måkte inngangspartier og svalganger opptil flere ganger pr dag. Tjenesten fungerte upåklagelig.

På Vibbo måtte vi be om forståelse fra de som bor i 1. etasje om at det ble kastet ned snø fra de over.

## Forsikring

Sameiet byttet forsikring fra Gjensidige til IF skadeforsikring sommeren 2023. Ved å flytte forsikringen til IF forsikring fikk sameiet bedre betingelser og rimeligere premie.

## Trivselstiltak

Sommeren 2023 tok en beboer initiativ til å kjøpe en blomsterkasse og plante blomster på vårt lille tun. Et positivt initiativ til glede for alle.

Høsten 2023 fikk vi etablert bokkiosk, et eget skap med bøker som beboere kan låne bøker av og låne bøker til. Dette er et positivt tilbud til beboere.

1.søndag i advent tente vi julegran på vårt lille tun. Ca. Årsmøtet arrangeres som hybrid. 20 beboere møtte opp til julegrantenning, gløgg og pepperkaker. Et koselig innslag på en iskald dag.

## Vedlikeholdsplan

I januar 2024 var Anticimex her på Bygningssjekk. Det ble gjennomført en tilstandsanalyse med fokus på teknisk og funksjonell tilstand. Testen bestod i en visuell gjennomgang av bygningens fasader, vinduer og dører samt innvendige arealer og tekniske anlegg.

Vurderingen baserte seg på befaring og opplysninger gitt av styret. Resultatet viste utbedringspunkter vi allerede er kjent med, svakhet i utvendige fasader, panel på bygg og boder, overflatebehandling av balkongkanter, krakelerte og til dels sår i betongdekket på svalganger og noe fuktgjennomgang i kjeller/garasje. Vinduer med avskalet maling ble ikke bemerket, men det må legges til at inspeksjonen foregikk i -17 grader. Summen av bygningssjekken viste at i 92% av sjekkpunktene var det ikke nødvendig med tiltak.



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

1. Anslagsvis 30-40 vindusrammer har et stort behov for vedlikehold. Skraping, grunning og to lag maling er bestilt fra malerfirma. Dette arbeidet vil starte våren 2024 så snart været tillater det.
2. Trappeoppgangen trenger oppussing. Den er preget av slitasje og elde. Bytte av dører har økt behovet. Vi får pristilbud fra malerfirmaer.
3. Mur rundt balkonger ble kommentert i Bygningssjekken. Styret vurderer å innhente tilbud på maling av disse i nærmeste framtid. Slik de ser ut nå gir de et visuelt dårlig inntrykk av Salmakertunet 3 og 5.
4. Betongen på svalgangene trenger vedlikehold og oppgradering. Først må vi få lukket «løftehullene» som er åpne enkelte steder i dekket. På lengre sikt må vi legge på et nytt dekke og for et bedre estetisk utseende. Styret har vært i kontakt med et firma som har lagt fliser på svalgangen i tilsvarende blokker. De har god erfaring med dette.
5. Sikre og demontere/remontere panel på bygg og boder (se eget avsnitt om dette) Leveres av firmaet Alliero.
6. Termostater på radiatorer vil etter hvert måtte erstattes med nye.
7. Et nytt bygningsenergidirektiv er vedtatt i EU og skal nå ut på høring. Det skal bidra til at bygg og boliger blir mer energieffektive. Målet er at bygninger skal bruke 22 prosent mindre energi innen 2035. Dette vil i første runde kunne kreve nye dører og vinduer til hver leilighet.
8. Solcelleanlegg vil være besparende på sikt. Kostnader er sjekket fra en leverandør, men kan ikke vurderes nærmere før økonomien tillater og samordnes med de andre sameiene.



## Firmaer vi har avtaler med og vi benytter i Salmakertunet 3 og 5

Addsecure	Avtale for kommunikasjon mellom alarmsender og alarmmottaker.
Aktiv ventilasjonsservice	Rens av ventilasjonssystemet og rens av viftemotorer i ventilatorer. Hvert 5.år.
Entelios	Strøm
Facilitec	Avtalen innebærer vårfeiling og vedlikeholdsfeiling ved inngangene. Håndmåking (ved 5 cm snø) av inngangspartier og svalganger. Ukentlig gulvrenhold i heis, trappeoppgang/repoer.
Follo Brannvesen	Direkte varsling, avtale sammen med garasjelaget.
Follo fjernvarme	Fjernvarme
Follo lås og glass-sikring	Dører, låser, postkasser
If forsikring	Forsikring
Kone	Heis
Nordre Follo kommune	Kommunale avgifter
Norsk brannvern	Årlig kontroll av brannsikkerhet i fellesområder og leiligheter (bytte av batterier i røykvarsler og kontroll av eieres håndslukkere).
Sectech	Avtale for årlig kontroll og oppfølging av brannvarslingsanlegget.
Ski Elektriske Telf. 64860550	Sameiet har avtale for oppfølging av elanlegg. Billadere monteres til fast avtalt pris kr 17.500 inkl.mva (2023)
Stil tekstilservice	Matter i kjeller og 1.etasje. Byttes hver 2.uke hele året
Telenor Norge	TV- og bredbåndstjeneste Komplet 50 fra Telenor. Alle leiligheter har dekoder og trådløs ruter. Vi har TV- og strømmetjenesten T-We Basis med 120 poeng til valgfritt innhold. Bredbåndshastigheten er 50 Mbps, alltid på nett-garanti og sikkerhetsfilteret Nettvern+. Ønsker man høyere hastighet, kan man oppgradere bredbåndet med tilleggsavtale, som betales av den enkelte beboer.
Ås rørleggerbedrift Telf. 64975060	Oppfølging og kontroll av infrastruktur for sentralvarme og forbruksvann. Arbeid på felles anlegg for vann og varme (rørføringer og radiatorer) er fellesskapets ansvar og meldes til styret. Ved problemer med termostaten, og andre rørleggeroppgaver som betales av beboer anbefales å benytte samme firma, da sameiet har avtalt gunstige priser.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet. Det skyldes i hovedsak at arbeid med demontering og remontering av panel og nye dører til svalgangene først ble igangsatt januar/februar 2024.

Arbeidskapitalen/sparekonto pr 31.12.2023 var på kr 1 430 156.

## Kommentarer til budsjett for 2024

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

Våre utgifter til bygg og vedlikehold er anslått til kr 800 000. Det er kostnader for demontering og remontering av veggen i syd over garasjeporten samt nye dører fra trapperom til svalgang.

Vi venter en rapport fra firmaet som demonterte og monterte veggen i sør før vi kan budsjettere for videre framdrift.

I 2023 byttet vi forsikringsselskap fra Gjensidige til If skadeforsikring. Gjennom dette har vi fått reduserte utgifter til forsikring på mellom kr 30-40 000 pr år.

I 2022 opplevde vi en betydelig økning i energikostnader. Men på grunn av strømstøtte har de ikke fortsatt å øke. Mange har dessuten blitt mer bevisst energiforbruk og energisparing. Vi budsjetterer med noe mindre forbruk til energi i 2024.

## Felleskostnader

Selv om sameiet pr i dag har mye egenkapital, har styret sett seg nødt til å øke felleskostnader med 10% fra 1.5.2024. Dette skyldes i stor grad den uventede kostnaden på panelet og vedlikeholdskostnader som kommer i årene framover. Styret er av den oppfatning at så lenge vi kan gjøre vårt vedlikehold uten å ta opp lån vil det være det mest lønnsomme.

Felleskostnadene har vært på tilnærmet det samme de siste ti årene.

Budsjett og vedlikeholdsplan er basert på en økning av felleskostnader med 10% fra 1.5.2024.

Det vises til de spesifiserte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Salmakertunet 3 og 5

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Salmakertunet 3 og 5 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914 4181 Salmakertunet 3 og 5 sameie 16.04.2024.pdf	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
Telefon: +47 23 31 07 20 14 av 24		



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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	15 av 24	4181 Salmakertunet 3 og 5 sameie 16.04.2024.pdf	



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 950 840	1 950 840	1 951 000	2 081 000
Innbetalinger		0	17 028	0	0
Andre inntekter	3	18 453	28 996	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 969 293</b>	<b>1 996 864</b>	<b>1 951 000</b>	<b>2 081 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 625	-18 330	-18 000	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-7 625	-7 188	-8 000	-9 000
Andre honorarer		0	-5 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-111 340	-107 055	-112 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-6 469	-15 222	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-138 313	-621 585	-427 400	-995 000
Forsikringer		-114 723	-118 153	-110 000	-86 000
Kommunale avgifter	9	-223 277	-254 887	-235 000	-250 000
Energi/fyring	10	-549 581	-687 608	-570 000	-500 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-222 636	-199 490	-225 000	-250 000
Andre driftskostnader	11	-110 642	-109 989	-110 600	-123 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 627 230</b>	<b>-2 269 506</b>	<b>-1 951 000</b>	<b>-2 484 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>342 063</b>	<b>-272 642</b>	<b>0</b>	<b>-403 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	35 639	19 568	16 000	20 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>35 639</b>	<b>19 568</b>	<b>16 000</b>	<b>20 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>377 702</b>	<b>-253 074</b>	<b>16 000</b>	<b>-383 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		377 702	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-253 074		



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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 956	7 548
Kundefordringer		0	6 610
Forskuddsbetalte kostnader		131 387	208 794
Driftskonto OBOS-banken		276 753	498 696
Sparekonto OBOS-banken		1 156 352	636 943
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 358 591</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 358 591</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 430 156	1 052 454
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 430 156</b>	<b>1 052 454</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 934	23 521
Leverandørgjeld		118 359	282 616
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>138 293</b>	<b>306 137</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 358 591</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nordre Follo, 19.2.2024  
Styret i Sameiet Salmakertunet 3 Og 5

Jorunn B.  
Almaas/s/

Gunn Holmen/s/

Sølvi Leander/s/

Nikolai Overaae/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 950 840
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 950 840</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Etterfakturering brann PBV og Addsecure	18 096
Korrigeringer	357
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>18 453</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 125 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 469
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 469</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 390
Drift/vedlikehold VVS	-52 575
Drift/vedlikehold elektro	-11 161
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 980
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 552
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 655
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-138 313</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-223 277
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-223 277</b>

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

Elektrisk energi	-49 889
Fjernvarme	-499 692
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-549 581</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-74 483
Renhold ved firmaer	-22 972
Andre fremmede tjenester	-2 947
Trykksaker	-1 908
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kontorkostnader	-959
Gaver	-971
Bank- og kortgebyr	-3 095
Velferdskostnader	-336
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-110 642</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 931
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 409
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	476
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 823
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>35 639</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP5046882. 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](mailto: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.

### Forslag til nytt styre 2024/25

Styreleder Jorunn B Almaas	på valg
Styremedlem Gunn Holmen	ikke på valg
Styremedlem Sølvi Leander	ikke på valg
Styremedlem Nikolai Overaae	ikke på valg
Varamedlem Kjell Melsgard	på valg





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 16.04.24

Selskapsnummer: 4181 Selskapsnavn: Salmakertunet 3 og 5 Sameie

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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