



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 871 277  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		491 401	251 549
<b>Sum inntekter</b>		<b>491 401</b>	<b>251 549</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 551	
Annen driftskostnad		600 140	203 287
<b>Sum kostnader</b>		<b>612 691</b>	<b>203 287</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-121 290</b>	<b>48 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		284	106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>284</b>	<b>106</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>284</b>	<b>106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 006	48 368
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			35
Andre fordringer		98 047	80 644
Sum fordringer		98 047	80 679
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 638	141 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 638	141 373
Sum omløpsmidler		219 685	222 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>219 685</b>	<b>222 052</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			48 368
Udekket tap		72 638	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-72 638</b>	<b>48 368</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-72 638</b>	<b>48 368</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		269 854	170 952
Annen kortsiktig gjeld		22 469	2 732
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>292 323</b>	<b>173 684</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>292 323</b>	<b>173 684</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>219 685</b>	<b>222 052</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503655

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 871 277  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 926 871 277  
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		491 401	251 549
<b>Sum inntekter</b>		<b>491 401</b>	<b>251 549</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		12 551	
Annen driftskostnad		600 140	203 287
<b>Sum kostnader</b>		<b>612 691</b>	<b>203 287</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-121 290</b>	<b>48 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		284	106
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>284</b>	<b>106</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>284</b>	<b>106</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 006	48 368
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>



Organisasjonsnr: 926 871 277  
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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			35
Andre fordringer		98 047	80 644
Sum fordringer		98 047	80 679
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		121 638	141 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		121 638	141 373
Sum omløpsmidler		219 685	222 052
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>219 685</b>	<b>222 052</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			48 368
Udekket tap		72 638	



Sum opptjent egenkapital	-72 638	48 368
Sum egenkapital	-72 638	48 368
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	269 854	170 952
Annen kortsiktig gjeld	22 469	2 732
Sum kortsiktig gjeld	292 323	173 684
Sum gjeld	292 323	173 684
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	219 685	222 052



Organisasjonsnr: 926 871 277  
SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31

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 2023

Sameiet Engrappveien 27-31

25. mai 2023

Selskapsnummer: 1792





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Engrappveien 27-31

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. mai 2023 kl. 18:00, Hanahallen - Hanamyrvеien 19, 4328 Sandnes.

### 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. Innglassing av balkong
8. Skjerming mellom terrassene
9. Fastmonterte blomsterkasser på terrasser
10. Flyttbar blomsterkasse
11. Reglement for gjesteparkering
12. Husordensregler
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Engrappveien 27-31**



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

### Forslag til vedtak

Joakim Nordbø fra OBOS 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

Som fører av protokollen ble Joakim Nordbø fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges i årsmøte.



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 egenkapital for å dekke årets negative resultat.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 11 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 11 000.



Sak 7

## Innglassing av balkong

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag kom fra beboer som ønsker innglassing av balkong. Her trenges Revisjonen berører i hovedsak kap. 3 Brannhensyn. Ved innglassing av balkonger må brannrådgiver alltid engasjeres.

### Styrets innstilling

Dette ble godkjent av styret på årsmøtet for et år siden, men har ikke blitt iverksatt da det var lite fremmøte. Dette har ikke betydning for fasadeendringen.

### Forslag til vedtak

Tillatelse til å innglasse balkonger.

### Vedlegg

2. Innglassing av balkong.pdf

Sak 8

## Skjerming mellom terrassene

### Forslag fremmet av:

Styret fikk beskjed høsten 2022 om at 1 i beboer hadde satt opp skjerming ulovlig. Har ikke hatt noen sak på dette.

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har kommet inn et ønske om skjerming mellom terrassene.

### Styrets innstilling

Styret har gitt beskjed til beboer om at dette er satt opp ulovlig og at han kanskje må ta det ned.

### Forslag til vedtak

Skjerming mellom terrassene blir godkjent.

### Vedlegg

3. Skjerming.pdf



Sak 9

## Fastmonterte blomsterkasser på terrasser

### Forslag fremmet av:

Ja. Det er flere beboere som har reagert på at dette er satt opp uten styrevedtak.

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dette er satt opp ulovlig av beboer uten å kontakte styret.

### Styrets innstilling

Beboere tar seg til rette og setter opp ting etter eget ønske, uten å følge regler.

### Forslag til vedtak

Tillater fastmonterte blomsterkasser på terrasse.

### Vedlegg

4. Blomsterkasse på terrasse.pdf

Sak 10

## Flyttbar blomsterkasse

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Styret har ikke tatt noen stilling til dette nå.

### Forslag til vedtak

Blomsterkasser på terrasse eller balkong blir tillatt.

### Vedlegg

5. Flyttbar Blomsterkasse.pdf



Sak 11

## Reglement for gjesteparkering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker og vedta reglement for gjesteparkeringen.

Reglement ligger ved som vedlegg.

### Forslag til vedtak

Reglement for gjesteparkering godkjennes.

### Vedlegg

6. Reglement for gjesteparkering.pdf

Sak 12

## Husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensregler gir klare retningslinjer for regler i sameiet.

Styret ønsker også at retningslinjer for gjesteparkering skal vedtas i husordensregler.

Det er også en forutsetning at sakene om reglement for gjesteparkering blir godkjent for at dette skal legges inn i husordensreglene.

### Forslag til vedtak

Husordensregler blir vedtatt.

### Vedlegg

7. Husordensregler.pdf



Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i årsmøte

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i årsmøte
- Velges i årsmøte



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Thorleif Emil Grønnestad	Engrappveien 31
Styremedlem	Sheena Solveig Mcintosh	Engrappveien 31
Varamedlem	Marit Svebestad	Engrappveien 31

### Kontaktinformasjon

#### 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 Sameiet Engrappveien 27-31

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Engrappveien 27-31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926871277, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

38 2252

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

Sameiet Engrappveien 27-31 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at flere seksjoner i sameiet ikke var ferdigstilte.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at flere seksjoner i sameiet ikke var ferdigstilte..

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 72 638.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer i en økning av felleskostnader på 18%

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 351 300 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Sandnes kommune

Budsjettet med 97 525

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Engrappveien 27-31.

### Lån

Sameiet Engrappveien 27-31 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 2023.

Budsjettet er basert på 18 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Engrappveien 27-31

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Engrappveien 27-31 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
2 av 29 Årsrapport og årsregnskap.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31  
ORG.NR. 926 871 277, KUNDENR. 1792**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	491 366	251 549	1 184 724	987 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>491 401</b>	<b>251 549</b>	<b>1 184 724</b>	<b>987 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 551	0	0	-1 551
Styrehonorar	5	-11 000	0	0	-11 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 875	-5 500	-8 400
Forretningsførerhonorar		-53 858	-19 389	-81 250	-56 600
Konsulenthonorar	7	-16 820	-2 583	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-143 804	-42 157	-347 200	-351 300
Forsikringer		-54 242	-27 592	-95 000	-56 000
Kommunale avgifter		0	0	-168 479	-97 525
Energi/fyring		-260 336	-85 360	-210 628	-208 200
TV-anlegg/bredbånd		-39 884	-13 505	0	-85 340
Andre driftskostnader	9	-23 447	-4 826	-215 000	-77 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-612 691</b>	<b>-203 287</b>	<b>-1 138 057</b>	<b>-963 416</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-121 290</b>	<b>48 262</b>	<b>46 667</b>	<b>23 584</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	284	106	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>284</b>	<b>106</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-121 006</b>	<b>48 368</b>	<b>46 667</b>	<b>23 584</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	48 368		
Fra opptjent egenkapital		-48 368	0		
Udekket tap		-72 638	0		



**SAMEIET ENGRAPPVEIEN 27-31  
ORG.NR. 926 871 277, KUNDENR. 1792**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		18 076	120
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		46 475	14 894
Energiavregning	12	33 496	65 629
Driftskonto OBOS-banken		121 638	141 373
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>219 685</b>	<b>222 052</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>219 685</b>	<b>222 052</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	48 368
Udekket tap	11	-72 638	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-72 638</b>	<b>48 368</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 469	2 732
Leverandørgjeld		269 854	170 952
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>292 323</b>	<b>173 684</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>219 685</b>	<b>222 052</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 20.04.2023  
Styret i Sameiet Engrappveien 27-31

Thorleif Emil Grønnestad

Carsten Mauland

Sheena Solveig Mcintosh

**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	363 804
Renovasjon	36 517
Bredbånd/kabel-tv	35 047
Garasje	30 270
Startkapital	25 728
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>491 366</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-1 551
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 551</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 2021/2022, og er på kr 11 000.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 820
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 820</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 588
Drift/vedlikehold VVS	-46 118
Drift/vedlikehold elektro	-3 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 597
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 421
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 123
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 458
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-143 804</b>

## NOTE: 9

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-18 919
Andre fremmede tjenester	-139
Trykksaker	-11
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-209
Porto	-30
Bank- og kortgebyr	-2 560
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-23 447</b>

## NOTE: 10

### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	106
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	178
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>284</b>

## NOTE: 11

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-63 512
<b>SUM INNETKTER</b>	<b>-63 512</b>

**KOSTNADER**

Strøm	265 959
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>265 959</b>

Andel boligselskap, avregning april til desember 2022 -168 950

---

**SUM ENERGIAVREGNING** **33 496**

---

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.

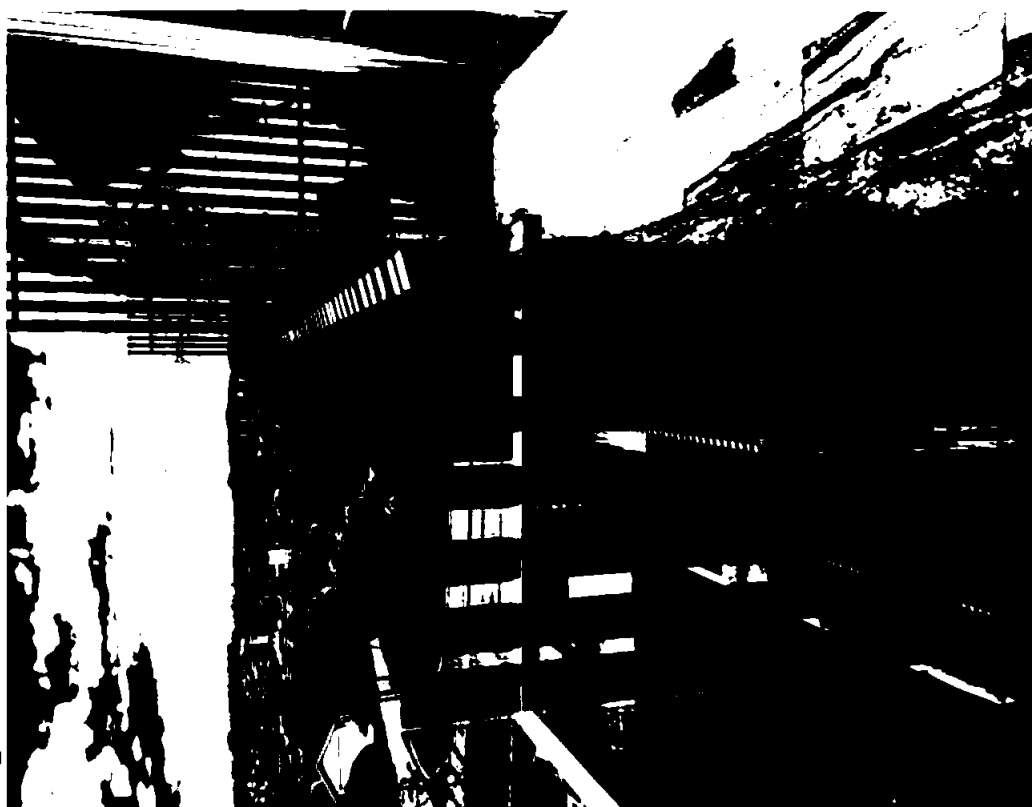


## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7852955. 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.



Innglassing av balkong.pdf

20 av 29

Vedlegg 2

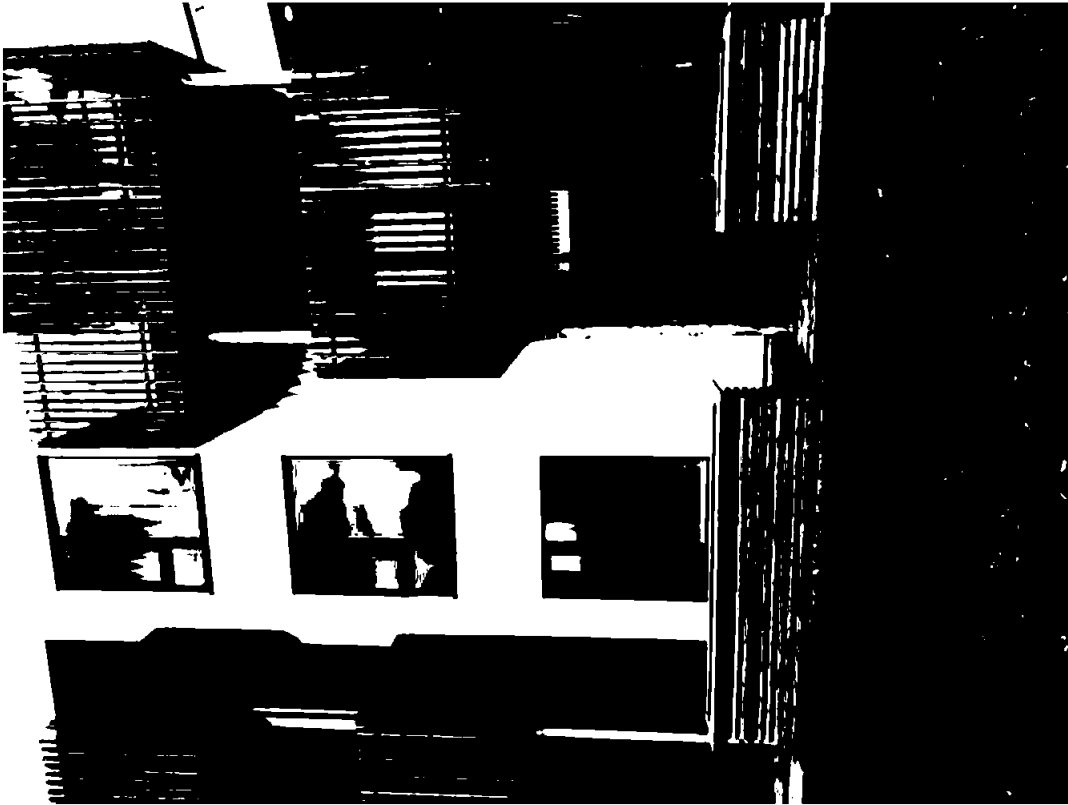


Skjerming.pdf

21 av 29



Vedlegg 3



Blomterkasse på terrasse.pdf

22 av 29

Vedlegg 4



Flyttbar Blomsterkasse.pdf

23 av 29

Vedlegg 5



## **Reglement for gjesteparkering**

1. Plassene for gjesteparkering er avsatt for besøkende til sameierne.
2. Beboere som har parkering i garasje skal bruke denne, IKKE gjesteparkering.
3. Biler tilhørende bedrifter med adresse i sameiet og firmabiler som beboere fast disponerer, er IKKE å definere som gjestekjøretøyer.
4. Leietakere er ikke gjester og sameiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass til disse.
5. Campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkering. I nødvendige tilfeller innhentes tillatelse fra Styret.
6. Uregistrerte, eller kjøretøy uten gyldig kjennemerke eller kjøretøy som står over lengre tid vil omgående bli fjernet for eiers regning.
7. All parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt.
8. Parkeringsplassene merket for bevegelseshemmede er underlagt de samme regler som de andre plassene. Parkering på plassene må bekreftes med synlig offentlig godkjent skilt i frontruten.
9. Parkering utenfor nummererte plasser i garasjen er strengt forbudt og vil bli sanksjonert. Likeledes vil parkering på nummerert plass uten tillatelse fra eier bli sanksjonert.
10. Den enkelte sameier har opplysningsplikt overfor gjestene om parkeringsreglene.



## HUSORDENSREGLER

### For Sameiet Engrappveien 27-31

Vedtatt på ordinært sameiermøte 25.05.2023

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

#### §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

#### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

#### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

#### § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeleponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres



på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## § 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## § 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## § 9. Reglement for gjesteparkering

1. Plassene for gjesteparkering er avsatt for besøkende til sameierne.
2. Beboere som har parkering i garasje skal bruke denne, IKKE gjesteparkering.
3. Biler tilhørende bedrifter med adresse i sameiet og firmabiler som beboere fast disponerer, er IKKE å definere som gjestekjøretøyer.
4. Leietakere er ikke gjester og sameiere som leier ut må eventuelt sørge for lovlig parkeringsplass til disse.
5. Campingvogner og hengere skal ikke parkeres på gjesteparkering. I nødvendige tilfeller innhentes tillatelse fra Styret.
6. Uregistrerte, eller kjøretøy uten gyldig kjennemerke eller kjøretøy som står over lengre tid vil omgående bli fjernet for eiers regning.
7. All parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser er forbudt.
8. Parkeringsplassene merket for bevegelsehemmede er underlagt de samme regler som de andre plassene. Parkering på plassene må bekreftes med synlig offentlig godkjent skilt i frontruten.
9. Parkering utenfor nummererte plasser i garasjen er strengt forbudt og vil bli sanksjonert. Likeledes vil parkering på nummerert plass uten tillatelse fra eier bli sanksjonert.
10. Den enkelte sameier har opplysningsplikt overfor gjestene om parkeringsreglene.



## **§ 10. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## **§ 11. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

**Selskapsnummer:** 1792 **Selskapsnavn:** Sameiet Engrappveien 27-31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



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.