



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 595 516
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EDELGRANTUNET
Forretningsadresse: c/o Egil Amundsen
Edelgranveien 16M
1356 BEKKESTUA

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: 22.04.2025

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, 13.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 911595516

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		1 955 187	1 755 644
Sum inntekter		1 955 187	1 755 644
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 986 295	1 695 036
Sum kostnader		2 054 755	1 763 496
Driftsresultat		-99 568	-7 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 636	12 418
Sum finansinntekter		12 636	12 418
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 636	12 418
Resultat før skattekostnad		-86 932	4 566
Årsresultat		-86 932	4 566
Totalresultat		-86 932	4 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-86 932	4 566
Sum overføringer og disponeringer		-86 932	4 566



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		14 505	26
Andre fordringer		53 257	123 133
Sum fordringer		67 762	123 159
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 637	591 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 637	591 511
Sum omløpsmidler		634 399	714 670
SUM EIENDELER		634 399	714 670

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		477 936	564 869
Sum opptjent egenkapital		477 936	564 869
Sum egenkapital		477 936	564 869
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		135 635	111 962
Annen kortsiktig gjeld		20 827	37 839
Sum kortsiktig gjeld		156 462	149 801
Sum gjeld		156 462	149 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		634 399	714 670



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 389793

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 595 516
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET EDELGRANTUNET
Forretningsadresse: c/o Egil Amundsen
Edelgranveien 16M
1356 BEKKESTUA

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: 22.04.2025

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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 911 595 516
SAMEIET EDELGRANTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 955 187	1 755 644
Sum inntekter		1 955 187	1 755 644
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 986 295	1 695 036
Sum kostnader		2 054 755	1 763 496
Driftsresultat		-99 568	-7 852
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 636	12 418
Sum finansinntekter		12 636	12 418
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 636	12 418
Resultat før skattekostnad		-86 932	4 566
Årsresultat		-86 932	4 566
Totalresultat		-86 932	4 566
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-86 932	4 566
Sum overføringer og disponeringer		-86 932	4 566



Organisasjonsnr: 911 595 516
SAMEIET EDELGRANTUNET

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		14 505	26
Andre fordringer		53 257	123 133
Sum fordringer		67 762	123 159
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		566 637	591 511
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		566 637	591 511
Sum omløpsmidler		634 399	714 670
SUM EIENDELER		634 399	714 670
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		477 936	564 869
Sum opptjent egenkapital		477 936	564 869



Sum egenkapital	477 936	564 869
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	135 635	111 962
Annen kortsiktig gjeld	20 827	37 839
Sum kortsiktig gjeld	156 462	149 801
Sum gjeld	156 462	149 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	634 399	714 670



Organisasjonsnr: 911 595 516
SAMEIET EDELGRANTUNET

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. 7281

SAMEIET EDELGRANTUNET



Velkommen til årsmøte i SAMEIET EDELGRANTUNET

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:

22. april 2025 kl. 18:00, Haslum Skole, Kunst og Håndverksrommet. Gamle Ringeriksvei 81.

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. Husordensregler 1
8. Husordensregler 2
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET EDELGRANTUNET



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
Tea Linge 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 Tea Linge foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] 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 at årets resultat , - kr 86 932 føres mot egenkapital.

Regnskap og budsjett, revisorberetning, styrets arbeid og styrets kommentar til regnskap og budsjettet er i vedleggene.

Forslag til vedtak
a)Årsrapport og årsregnskap godkjennes. b)Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

1. 7281 Årsrapport 2024 styrets arbeid.pdf
2. 7281 Årsregnskap 2024.pdf
3. 7281 Årsrapport 2024 kommentar regnskap og budsjett.pdf
4. Sameiet Edelgrantunet - Revisors beretning 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 65 000

Sak 7

Husordensregler 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at det tilføyes i husordensreglene et punkt om at det skal være alminnelig ro mellom kl 23:00 til kl 07:00.

Det foreslås et nytt avsnitt som legges til etter første avsnitt i gjeldende regler:

"Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Spesielt gjelder det å unngå støyende aktiviteter og høyt lydnivå fra musikkanlegg o.l. i dette tidsrommet. Sjenerende støy fra banking, boring, snekring, bør unngås etter klokken 21:00."

Se vedlegg med de komplette husordensreglene. Forslagene i rødt.

Styrets innstilling

Styret ønsker en presisering av husordensreglene i tråd med hva som er vanlig.

Forslag til vedtak

Det legges til et nytt avsnitt i gjeldende regler: "Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Spesielt gjelder det å unngå støyende aktiviteter og høyt lydnivå fra musikkanlegg o.l. i dette tidsrommet. Sjenerende støy fra banking, boring, snekring, bør unngås etter klokken 21:00."

Vedlegg

5. 7281 Sameiet Edelgrantunet forslag husordensregler 2025.pdf

Sak 8

Husordensregler 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppdatering i punktet om renovasjon pga. endring av kommunens renovasjonsordning for glass og metallemballasje. Kommunale returpunkter erstattes med innsamling ved boligene.

Nytt avsnitt legges til:

"Glass og metallemballasje skal kastes i tidligere kommunal avfallsbrønn i Edelgranveien som er overtatt av Edelgrantunet og Edelgranlia."

Se vedlegg for hele husordensreglene med forslagene.



Forslag til vedtak

Nytt avsnitt legges til: "Glass og metallemballasje skal kastes i tidligere kommunal avfallsbrønn i Edelgranveien som er overtatt av Edelgrantunet og Edelgranlia.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Følgende posisjoner er på valg i år:

Styreleder - periode 2 år

Styremedlem - periode 2 år

Valgkomité - periode 2 år

Innstilling

Valgkomiteen fikk en vanskelig oppgave med å finne kandidater i år og sittende styremedlemmer stilte ikke til gjenvalg.

Men det lyktes tilslutt å finne 2 kandidater som nye styremedlemmer, men ikke til ny leder. Egil som har 1 år igjen av perioden som styremedlem, påtok seg da oppgaven som ny leder.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Egil Størk Amundsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Endre Seljevold
- Jørgen Melgaard

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Se vedlegg 1 for informasjon om sameiet og styrets arbeid.

Se vedlegg 3 for kommentar til regnskap og budsjett.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tove Valdal	Edelgranveien 18 D
Styremedlem	Egil Størk Amundsen	Edelgranveien 16 M
Styremedlem	Ylva Annika Bjørkegren	Edelgranveien 16 F
Varamedlem	Tord Hompland	Edelgranveien 20 F

Valgkomiteen

Martin A Sandvik Alquist	Edelgranveien 18 H
Gaute Næss	Edelgranveien 20 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post edelgrantunet@styrerommet.no. Se Sameiet Edelgrantunets hjemmeside på www.vibbo.no/edelgrantunet for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Edelgrantunet

Sameiet består av 40 seksjoner. 28 boligseksjoner og 12 næringsseksjoner (P-plasser) Sameiet Edelgrantunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911595516, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

23 28

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

Sameiet Edelgrantunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er PKF ReVisjon AS.



Styrets arbeid 2024

Det er avholdt 4 styremøter. I tillegg har styret utført forskjellige oppgaver i forhold til oppfølging av leverandører og administrasjon av tjenester vi mottar.

- service/kontroll av brannalarmanlegget
- kontroll av brannslukningsapparatene i februar.
- Sprinkelanlegget i 1. etg har hatt sin årlige kontroll.
- årlig kontroll av ladeanlegget for El-bil.
- Garasjen er feid, og det har vært årlig service på garasjeport.
- Årlig service på pumpekummer for avløp

Styret har kommunikasjon med de 2 andre sameiene på Øverland om bla. om felles treningsplass og ballplass, pumpekum og flisfyringsanlegg. Kommunikasjon og informasjon til seksjonseiere og beboere har for det meste vært via epost og Vibbo.

Styremedlemmer har også tatt hånd om noen bygningsmessige vedlikeholdsoppgaver: Egil og Tove har byttet råtnede møneplanker i hus 3. Egil og Tove har byttet de siste råtnede spiler i gjerde mellom hus 1 og 2. Tove har vasket, grunnet og malt spilene som ble byttet i 2023. Egil har hatt oppsyn med gatevarmeanlegget i garasjenedkjørsel.

Inngangssiden av husene ble malt i 2024, og da var maling av alle sidene utvendig ferdig. Dette var siste del av et prosjekt som har gått over flere år.

Det er blitt installert waterguard i alle leilighetene. Det ble byttet membran på en veranda i 2 etg. i hus 1.

Sameiet har også avtaler med forskjellige leverandører om:

- TV / bredbånd (Telenor, Frihet M)
 - snøbrøyting, strøing og vårfeiling (ABVK)
 - Skadedyr (Pelias)
 - vask av avfallsbrønnene (Niwi)
 - Ladeanlegg for El-bil i garasjen (Wattif)
- (Mer sa opp avtalen i høst, ny avtale inngått med Wattif i oktober. Det var noen overgangsproblemer.)

Sameiene Edelgrantunet, og Edelgranlia overtok returpunktet i Edelgranveien i forbindelse med endring av renovasjonsordning for glass og metall i Bærum i 2024.

Det er blitt avholdt 2 dugnader.

Styret forsøker å holde felleskostnadene så lave som mulig, ved å vurdere avtaler med leverandører og ved egeninnsats/dugnad der det er mulig. Samtidig ønsker styret at sameiet skal ha en solid økonomi, slik at sameiet har midler til framtidig vedlikehold og reparasjoner.

Vi har ingen vaktmester, det forutsetter at alle beboere bidrar med en viss egeninnsats med å holde orden og å ta vare på fellesområdene. Gressklipping, snømåking og strøing av gangveier må utføres av beboere. Det er lagt opp til at seksjonseiere selv maler/beiser sine verandaer, rekkverk og trapper. Det er ikke planlagt noen store vedlikeholdsprosjekter i 2025.



SAMEIET EDELGRANTUNET
ORG.NR. 911 595 516, KUNDENR. 7281

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 847 421	1 617 288	1 831 000	1 853 000
Ladeinntekter EL-bil		107 016	133 297	146 250	118 000
Andre inntekter	3	750	5 058	8 000	8 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 955 187	1 755 644	1 985 250	1 979 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-14 000	-12 750	-13 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-86 240	-81 900	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-682 737	-520 073	-701 281	-450 000
Forsikringer		-112 711	-96 460	-98 000	-125 000
Kommunale avgifter	8	-299 575	-261 615	-299 819	-330 430
Energi/fyring	9	-527 567	-484 103	-533 462	-624 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 549	-148 346	-155 904	-170 000
Andre driftskostnader	10	-103 917	-89 789	-86 500	-93 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 054 755	-1 763 496	-2 048 926	-1 978 430
DRIFTSRESULTAT		-99 568	-7 852	-63 676	570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	12 636	12 418	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 636	12 418	0	0
ÅRSRESULTAT		-86 932	4 566	-63 676	570
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	4 566		
Fra opptjent egenkapital		-86 932	0		



SAMEIET EDELGRANTUNET
ORG.NR. 911 595 516, KUNDENR. 7281

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 505	26
Forskuddsbetalte kostnader		53 117	59 073
Andre kortsiktige fordringer	12	140	64 060
Driftskonto OBOS-banken		215 853	181 818
Sparekonto OBOS-banken		350 784	409 693
SUM OMLØPSMIDLER		634 399	714 670
SUM EIENDELER		634 399	714 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		477 936	564 869
SUM EGENKAPITAL		477 936	564 869
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 827	37 839
Leverandørgjeld		135 635	111 962
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 462	149 801
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		634 399	714 670
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.03.2025
Styret i Sameiet Edelgrantunet

Tove Valdal/s/

Ylva Annika Bjørkegren/s/

Egil Amundsens/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	754 656
Energi	404 040
Vedlikehold	336 000
TV/Internett	155 904
Kommunale avgifter	129 696
Garasjeleie	67 125
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 847 421

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Diverse	750
SUM ANDRE INNETEKTER	750

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 000.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-538 718
Drift/vedlikehold VVS	-6 250
Drift/vedlikehold elektro	-8 857
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 613
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 032
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 545
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 661
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 260
Kostnader dugnader	-6 801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-682 737

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-229 125
Renovasjonsavgift	-70 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-299 575

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 779
Fjernvarme	-427 789
SUM ENERGI / FYRING	-527 567

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 667
Annen leiekostnad	-9 352
Håndverktøy	-2 690
Lyspærer og sikringer	-1 245
Vaktmestertjenester	-8 968
Vakthold	-9 840
Snørydding	-38 076
Andre fremmede tjenester	-607
Trykksaker	-1 986
Telefon u/mva	-9 474
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 882
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 917



NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter bank	12 429
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	207
SUM FINANSINNEKTER	12 636

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	140
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	140



Resultatanalyse 2024 Sameiet Edelgrantunet

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 847 421	1 831 000	-16 421	-1 %
Ladeinntekter EL-bil	107 016	146 250	39 234	27 %
Andre inntekter	750	8 000	7 250	91 %
Sum driftsinntekter	1 955 187	1 985 250	30 063	2 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-8 460	0	0 %
Styrehonorar	-60 000	-60 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-14 000	-13 500	500	-4 %
Forretningsførerhonorar	-86 240	-87 000	-760	1 %
Konsulenthonorar	0	-5 000	-5 000	100 %
Drift og vedlikehold	-682 737	-701 281	-18 544	3 %
Forsikringer	-112 711	-98 000	14 711	-15 %
Kommunale avgifter	-299 575	-299 819	-244	0 %
Energi/fyring	-527 567	-533 462	-5 895	1 %
TV-anlegg/bredbånd	-159 549	-155 904	3 645	-2 %
Andre driftskostnader	-103 917	-86 500	17 417	-20 %
Sum driftskostnader	-2 054 755	-2 048 926	5 829	0 %
Driftsresultat	-99 568	-63 676	35 892	-56 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	12 636	0	-12 636	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	12 636	0	-12 636	100 %
Årsresultat	-86 932	-63 676	23 256	-37 %



ÅRSRAPPORT FOR 2024

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at inntektene fra lading av el-bil ble ca. kr 39 000 lavere enn budsjettert. Prisen pr. kWh ble satt ned fra kr 2,50 til kr 2,00 i februar og forbruket har ikke økt som vi trodde. Årlig forbruk er ca. 57 000 kWh. Gjestelader koster kr 4 pr kWh.

Det ble krevd inn et ekstrabeløp på kr 1000 pr mnd. for finansiering av fasademalingen.

Andre inntekter har et avvik på 91% i forhold til budsjett. Disse inntektene var tenkt at skulle komme fra viderefakturering av felles pumpekum, som Edelgrantunet legger ut for, men her har regnskap ført det på annen måte?

Driftskostnadene har 2 vesentlig avvik; **Fjernvarme** ble overskredet med ca. kr 24 000. Prisøkningen ble høyere enn forventet, men forbruket noe lavere enn 2023.

Drift vedlikehold bygninger

Det måtte gjøres en reparasjon til over kr 40 000 av en veranda pga. lekkasje, som ikke var i budsjettet.

Maling av yttervegger var uansett den store posten, og den ble som budsjettert.

Totalt driftskostnader ble tross disse avvikene, kun ca. kr 6 000 mer enn budsjettert, fordi det var mindre forbruk på andre poster.

Resultat

Driftsresultatet ble - **kr 99560** mot - **kr 63676**, dvs. **kr 35 892** svakere enn budsjettert. Med finansinntekter (renter) ble årets resultat - **kr 86 932** som vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Sameiet har ikke langsiktig gjeld. (lån)

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var **kr 477 936**. Dette er forventet nedgang fra 2023 (- kr 86 933), fordi vi har valgt å bruke deler av sameiets oppsparte midler til maling av hus-fasadene.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Beløpet som skal betales for fellesutgiftene, er omtrent det samme som i fjor. Driften forventes å gå i balanse.

I budsjettet er det lagt til grunn kjente prisendringer og anslag hvor det er ukjent eller usikkert. De siste årene har vært preget av høy prisstigning, og selv om den har gått ned nå, er det noen leverandører som regulerer priser på bakgrunn av prisstigning som har vært. Det gjør at utgiftene for sameiet neste år vokser mer enn forventet prisstigning på enkelte områder.

Drift og vedlikehold bygninger.

Maling av alle fasadene ble ferdig våren 2024. Kostnadene for dette ble dekket av en ekstra innkreving på kr 1000 pr måned i 2024.

Selv om det ikke er planlagt større vedlikeholdsarbeider i 2025, ser styret at det kan oppstå behov for bygningsmessige utbedringer, og at slikt kan være kostbart.

Derfor er det avsatt kr 200 000 i denne posten.

Det som ikke blir brukt i 2025, settes av til framtidig vedlikehold på sparekontoen.

Vi har derfor beholdt posten vedlikehold på innkreving med kr 300 pr. mnd.

Kommunale avgifter i Bærum kommune:

Avløp: + 8,5 %

Vann: + 15,01 %

Renovasjon: + 24,10 %

Mva. på vann/avløp reduseres til 15 % fra 1.5.2025 og er inkludert i budsjettet.

Energikostnader

Vi får energi til varmt vann og oppvarming fra flisfyringsanlegget som ligger på Øverland gård.

Avtalen gir leverandør rett til å justere pris i forhold prisutvikling på brensel (massevirke) og KPI. Det har vært stor prisøkning på trevirke de siste årene, spesielt fra 22 til 23. Det førte til underdekning i 2024.

Sammen med forventet prisstigning på ca.25-27% fra 23 til 24 på gran massevirke, gir det en forventet økning på 22,5% på denne posten.

Det gis ikke strømstøtte for denne type energileveranse. Forbruket følger i stor grad utetemperatur, så en kald vinter gir høyt forbruk.

I utgangspunktet var det tiltenkt at hver enkelt skulle betale for eget forbruk, men av tekniske årsaker er det ikke mulig å få til pålitelige måleravlesninger for dette formålet.

Vi oppfordrer alle til å prøve å redusere sitt energiforbruk.



Sameiet Edelgrantunet

Elektrisk energi

Vi forventer ikke store endringer og har budsjettert med samme beløp som forrige år.

Sameiet har 2 målere for strøm, den ene registrerer forbruk av elektrisk energi for belysning, varmekabler, garasjeport osv. Forbruket (ca.10 000kWh i 2024), ble redusert med ca. 25% etter utskifting av garasjebelysningen til LED høsten 2023.

Måler nr. 2 er for el-bil ladeanlegget og har større forbruk. (Ca.57 000 kWh) Men disse utgiftene dekkes av ladebrukerne gjennom avtalen med Wattif som tilbakebetaler sameiet 90% av det de krever inn. Dette går igjen til å betale strøm, nettleie og årlig kontroll av anlegget.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Edelgrantunet.

Mer om forsikring:

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4809197. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



PKF ReVisjon AS
Sandakerveien 114A
0484 Oslo

+47 22 78 28 00
post@pkf.no
pkf.no

Org./revisornr. 983 773 370
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Sameiet Edelgrantunet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Edelgrantunet som viser et underskudd på kr 86 932. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift 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.

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.

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 revisjon 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, 13. mars 2025

PKF REVISJON AS

Sanchit Chattree

statsautorisert revisor



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EDELGRANTUNET

Av 30. april 2013. Endret 21.april 2022 (Endret 22 april 2025)

Beboerne oppfordres til å bruke bolig og uteområde på en måte som ikke er til ulempe for andre i sameiet. Ved planlegging av større selskapelighet eller fest, oppfordres det til å melde fra til de aktuelle naboene.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Spesielt gjelder det å unngå støyende aktiviteter og høyt lydnivå fra musikkanslegg o.l. i dette tidsrommet.

Sjenerende støy fra banking, boring, snekring, bør unngås etter klokken 21:00.

Det er forbudt å ha trampoline i hager, terrasser og fellesområder.

Ved grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill – det er forbudt med kullgrill og bruk av bålpanne

Brannvern:

Det viktigste elementet for å unngå brann er at beboere viser forsiktighet og ansvar.

I tillegg har vi utstyr som brannalarmanlegg, automatisk slukkeanlegg (sprinkler), rømningsstiger og håndholdte brannslukkere.

Dette brannsikringsutstyret er en del av bygningenes brannprosjektering og det må vedlikeholdes i henhold til instruks for de enkelte produktene gitt av styret og FDV'er.

For brannalarmanlegg og automatisk slukkeanlegg er det serviceavtaler med årlig tilsyn.

Utstyret må ikke demonteres, endres eller sperres for.

På Vibbo finnes det mer informasjon.

Garasjeanlegget:

Gjesteparkeringen er kun for korttidsparkering for gjester til beboere i sameiet. Dersom det oppstår behov for gjesteparkering ut over tre dager, kontakt styret for avklaring.

Det finnes en HC gjesteparkeringsplass.

Det er mulighet for gjester å lade El-Bil med brikke eller app fra MER.

Gjesteplassen med ladeboks bør prioriteres El-Bil.

Beboere skal benytte egen parkering i garasjeanlegget.

Det er ikke anledning til å benytte garasjeanlegget til generell oppbevaring/bodplass. Det er kun tillatt å oppbevare følgende, ut over motorkjøretøy: bildekk og felger, skiboks, sykler.

Garasjeanlegget skal til enhver tid holdes låst.

Renovasjon

Sameiet er tilknyttet renovasjon med kildesortering i Bærum kommune.

Det er avfallsbrønner til restavfall, matavfall, plastavfall og konteiner for papp/papir i sameiet.

Glass og metallembalasje skal kastes i tidligere kommunal avfallsbrønn i Edelgranveien som er overtatt av Edelgrantunet og Edelgranlia.

Matavfall skal legges i egne, grønne poser. Nye poser kan hentes i fellesboden.

Pakk restavfallet godt inn. Dersom beholderen er full, vennligst ikke sett poser med avfall foran/oppå beholderen, da det vil kunne medføre at beholderen ikke blir tømt samt problemer med skadedyr.

Større pappesker og lignende rives opp før det legges i konteiner for papp og papir, slik at plassen blir utnyttet mest mulig. Merk at det **IKKE** skal plastposer i konteiner til papp og papir.

Kommunen har returpunkt for glass og metall i Edelgranveien.

Tekstiler og klær skal bringes til returpunkter drevet av Fretex eller tilsvarende organisasjoner.

Restavfallet er dimensjonert for vanlig husholdningsavfall, større ting som møbler, farlig avfall og hageavfall skal bringes til kommunens gjenbruksstasjon på Isi.

På Vibbo finnes det mer informasjon.

21 av 2481 Sameiet Edelgrantunet forslag_husordensregler 2025.pdf



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET EDELGRANTUNET

Av 30. april 2013. Endret 21.april 2022.

Bygninger og tomt:

For egen regning og risiko kan den enkelte sameier føre opp markiser med **dukfarge 407/926**. Sameieren er selv ansvarlig for vedlikehold, utskifting og andre kostnader som kan følge av tiltaket.

Etablerte rømningsveier må opprettholdes og ikke sperres.

For egen regning og risiko kan den enkelte sameier føre opp utvendig persienner med lameller 50 mm bredde og med farge 1901. Sameieren er selv ansvarlig for vedlikehold, utskifting og andre kostnader som kan følge av tiltaket.

Det må utvises forsiktighet ved beplantning nær bygningene, slik at den isolasjonen som ligger i bakken inntil 30 cm ut fra veggen ikke skades.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenne.

Foreldre bes tilse at barn ikke klatrer på utsiden av gjerdet som går ovenpå og langs forstøtningsmuren ved lekeplassen og hus 3, da det medfører fare for fall og skade.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 7281 Selskapsnavn: SAMEIET EDELGRANTUNET

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.