



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEHAGEN ASKER
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 05.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 314 888	1 213 836
Sum inntekter		1 314 888	1 213 836
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 225 413	1 143 337
Sum kostnader		1 293 873	1 211 797
Driftsresultat		21 015	2 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 240	213
Sum finansinntekter		3 240	213
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 240	213
Ordinært resultat før skattekostnad		24 255	2 252
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 255	2 252
Årsresultat		24 255	2 252
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 255	2 252
Sum overføringer og disponeringer		24 255	2 252



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		63 374	
Sum finansielle anleggsmidler		63 374	0
Sum anleggsmidler		63 374	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 066	5 736
Andre fordringer		343 322	138 766
Sum fordringer		346 388	144 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 478	171 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 478	171 134
Sum omløpsmidler		648 866	315 636
SUM EIENDELER		712 240	315 636

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		63 374	
Annen egenkapital		171 705	210 824
Sum opptjent egenkapital		235 079	210 824
Sum egenkapital		235 079	210 824
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		130 738	96 268
Annen kortsiktig gjeld		346 423	8 544
Sum kortsiktig gjeld		477 161	104 812
Sum gjeld		477 161	104 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		712 240	315 636



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 363445

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEHAGEN ASKER
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

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, 27.04.2023



Organisasjonsnr: 922 791 449
SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 314 888	1 213 836
Sum inntekter		1 314 888	1 213 836
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 225 413	1 143 337
Sum kostnader		1 293 873	1 211 797
Driftsresultat		21 015	2 039
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 240	213
Sum finansinntekter		3 240	213
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 240	213
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		24 255	2 252
Årsresultat		24 255	2 252
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 255	2 252
Sum overføringer og disponeringer		24 255	2 252



Organisasjonsnr: 922 791 449
SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		63 374	
Sum finansielle anleggsmidler		63 374	0
Sum anleggsmidler		63 374	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 066	5 736
Andre fordringer		343 322	138 766
Sum fordringer		346 388	144 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		302 478	171 134
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		302 478	171 134
Sum omløpsmidler		648 866	315 636
SUM EIENDELER		712 240	315 636
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		63 374	



Annen egenkapital	171 705	210 824
Sum opptjent egenkapital	235 079	210 824
Sum egenkapital	235 079	210 824
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	130 738	96 268
Annen kortsiktig gjeld	346 423	8 544
Sum kortsiktig gjeld	477 161	104 812
Sum gjeld	477 161	104 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	712 240	315 636



Organisasjonsnr: 922 791 449
SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

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 2023

Sameiet Elvehagen Asker

17. april 2023

Selskapsnummer: 1895





Velkommen til årsmøte i Sameiet Elvehagen Asker

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:

17. april 2023 kl. 18:00, Askertun, Kirkelia 3.

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

Velkommen til beboermøte rett etter årsmøte.

Til beboermøte har styret satt opp saker til orientering og diskusjon, og oppfordrer alle som kommer til å ta opp saker de ønsker informasjon om og saker som de ønsker diskutere.

Saker som styret ønsker å orientere og samtale om er disse:

- Opak rapport
- Dugnader
- Snømåking
- Uteområdene
- Parkering
- Dører
- Garasjen
- Toaletter

Saker til behandling

1. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører
3. Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps
4. Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede



5. Årsrapport og årsregnskap for 2022
6. Godtgjørelser – Honorar til styret
7. Valg av ny revisor
8. Utnyttelsen av fellesarealet der det lille lekestativet stod
9. Individuell måler for vann og avløp
10. Etablering av sentralt overvåkningsanlegg
11. Etablering av energimåler
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Elvehagen Asker



Sak 1

Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne iht. lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne måten møtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.

Sak 2

Konstituering – Valg av møteleder og protokollfører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre. Møteleder har ansvar for å føre protokollen med mindre Årsmøtet velger noe andre.

Styrets innstilling

Styreleder foreslår styreleder **Inger Margrethe Holter** som møteleder og **Nina Christin B. Karlsen** fra OBOS som protokollfører.

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 3

Konstituering – Valg av protokollvitne og ev. tellekorps

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Loven sier at minst 1 eier skal undertegne protokollen sammen med møteleder. Årsmøtet må derfor velge minst 1 eier, som styret også anbefaler fungerer som tellekorps i møtet. Ved digital votering er løsningen som teller stemmene, mens protokollvitne kontrollere innlegging av eventuelle stemmesedler.

Styrets innstilling

Protokollvitne og tellekorps velges på årsmøte og navngis i protokollen.



Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 4

Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagere med stemmerett i årsmøtet. I den digitale løsningen skjer registrering via innlogging, eller via levering av stemmeseddel for registrering i digital løsning. I fysiske møter skjer registrering via fremmøteliste med registreringsblankett eller fullmakt.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning eller levering av stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er deltagerne i Årsmøtet med stemmerett.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap for 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagte årsrapport, årsregnskap for 2022 med årsresultat og revisors beretning. Styret foreslår at årsrapport tas til etterretning, at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at årsresultatet overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner årsrapport og årsregnskap for 2022, og årsresultatet overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1895 Sameiet Elvehagen Asker årsregnskap, årsrapport og revisjonsberetning.pdf



Sak 6

Godtgjørelser – Honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelser fastsettes av årsmøtet, og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Forslag til vedtak

Årsmøter godkjenner godtgjørelse til styret for styreperioden 2022-2023 på kr 60.000.

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I forbindelse med overgang til OBOS vil sameie sitt nåværende revisjonsfirma kreve et høyt oppstartsgebyr for en overføring fra Usbl til OBOS. OBOS har innhentet tilbud fra om revisjonshonorar fra PWC, BDO, og Otterstad Revisjonskontor. Alle tre har lang erfaring med revisjon fra sameiere som er knyttet til OBOS. Både når det gjelder årlig honorar og oppstartsgebyr ligger PWC lavest i pris og styret anbefaler for årsmøte å inngå avtale med PWC.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår avtale om revisjon med PWC



Sak 8

Utnyttelsen av fellesarealet der det lille lekestativet stod

Forslag fremmet av:

John André Nebb Ek

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Før forrige årsmøte fremmet daværende styre forslag om å fjerne det lille lekestativet uten at dette ble informert om på årsmøtet like etter. Kort tid etter årsmøtet, 08.06.22, besluttet styret å fjerne lekestativet foran bygning C. Selve fjerningen ble dels gjort i en ekstra dugnad, dels gjennom ekstern hjelp til å grave opp elementene, fjerne platen rundt stativet og legge ny gressplen, som ifølge styret kostet kr. 15 050. Ettersom det er lagt gressplen i stedet for lekeplassen, har seksjonseierne mistet et viktig fellesareal med svært gode solforhold, som også bidrar til å gjøre leilighetene attraktive for småbarnsfamilier og eldre med barnebarn. I juni 2022 hadde lekestativet ifølge styret en nypris pålydende kr. 56 250, inkl. mva., og med kostnadene det ville medføre å sette opp nye elementer og nytt, støtdempende dekke rundt stativet, vil det nok være betydelig mer kostbart å sette opp stativet enn å fjerne det. Dermed fremstår det muligens lite realistisk at lekestativet settes opp igjen. Det ville likevel vært flott om området utnyttet på en alternativ måte som kommer fellesskapet til gode, for eksempel i form av benker e.l.

Styrets innstilling

På grunn av den store arbeidsmengden som er pålagt styret med å ferdigstille bygget, ønsker ikke styret å være bundet opp mot vedtaket.

Forslag til vedtak

Styret utreder alternative forslag til utnyttelsen av fellesområdet utenfor bygning C der det lille lekestativet stod, og presenterer disse på neste årsmøte.

Sak 9

Individuell måler for vann og avløp

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn



På ekstraordinært årsmøte 12.11.2021 kom saken om å utrede muligheter for individuelle vannmåler først opp som sak med følgende vedtak:

Styret utreder spørsmålet om vannmåler til hver enkelt leilighet til årsmøtet 2022.

Saken ble ikke utredet og satt opp på årsmøte 30.05.2022, men satt opp på restanselisten til styremøte 21.04.2022 som sak for kommende styre.

Begrunnelse

Begrunnelse for å legge inn vannmålere til den enkelte leilighet er å redusere vannforbruket ved at den enkelte eier kun betaler for eget forbruk av et vann og avløp. Erfaring fra andre sameier viser at ved å legge inn individuelle målinger resulterer det i en reduksjon i det generelle vannforbruket. Erfaringene viser også tilfredshet med implementeringen, og at besparelser for den enkelte eier skjer forholdsvis rask til tross for installasjonskostnadene. Imidlertid, hvis beboeren ikke er klar over og bruker vann irrasjonelt, vil ikke regningen gå ned, og det er mer sannsynlig at det vil øke.

Vannmåleren, også kjent som en klokke, er utstyret som måler mengden vann som forbrukes. Måleren registrerer hvor mye vann som har passert gjennom måleren - dette er tallene som representerer kubikkmeter (m³) som brukes i leiligheten.

Asker kommune sier følgende om fordeler

Fordeler ved digital vannmåler

- *Du får en nøyaktig måling, basert på faktisk forbruk: Dette sikrer en mest mulig rettferdig fordeling av kostnadene ved at du betaler for ditt faktiske vannforbruk, og ikke ut fra areal og størrelse på eiendom.*
- *Du slipper jobben med å lese av vannmåleren: Vannmåleravlesningen sendes digitalt til kommunen.*
- *Lekkasje og rørbrudd i huset oppdages raskere: Det betyr at vanntap minimeres, noe som er en fordel for økonomien din – og miljøet!*

I dag skjer måling av vannbruk og avløp samlet, det vil si at den totale regningen for måneden er fordelt med en fordelingsbrøk ut fra leilighetenes størrelse (samme som strøm til gulvvarmen).

Kostnader

Sameiet betalte i 2022 og betaler i 2023 pr boenhet:

Fastledd pr boenhet vann Kr 1178,40 Kr 1938,00

Fastledd pr boenhet avløp Kr 1259,20 Kr 2194,00



Denne kostnad vil bli fjernet fra felleskostnadsbrøken og overført til den enkelte sameier. Kostnad for vann og avløp vil regnes ut pr kbm vann som den enkelte boenhet bruker. Den enkelte boenhet vil få egen faktura fra Nye Asker kommune for fastledd vann og avløp pluss eget forbruk av vann og avløp.

Kostnad i forbindelse med vann og avløp til fellesarealer vil bli belastet felleskostnader etter samme fordelingsbrøk som i dag.

Styret har kontaktet Drammen Rørservice AS som er anbefalt av Asker kommune, og som har lang erfaring med å legge inn individuelle vannmålere.

Det etableres to vannmålere i hver leilighet, en for kaldt og en for varmt vann. Engangskostnad for etablering av vannmåler i hver leilighet er kr 6400 + Merverdiavgift kr 1600, til sammen kr 8000. Dette er en pris som er på nivå med det som er pristilbudet i markedet.

Drammen Rørservice A/S kan fullføre arbeidet med installering innen 1.7.2023, og tilbyr sameiet to alternative betalingsmåter:

1. kr 8000 betalt inn på felleskostnadskonto til OBOS innen 1 juli 2023.
2. kr 4000 betales 1 juli og 800 kr pr mnd frem til desember til felleskostnadskonto til OBOS innen 20 desember 2023.

Forslag til vedtak

Det inngås avtale med Drammen Rørservice A/S om innlegging av individuelle vannmålere i Sameiet Elvehagen Asker med virkning fra 1.7.2023. Fastledd vann og avløp tas ut som driftskostnad fra den enkelts sameiers fellesutgifter fra 1.7.2023

Sak 10

Etablering av sentralt overvåkningsanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Sameiet Elvehagen Asker har et relativt teknisk avansert anlegg for oppvarming av leilighetene i sameiet. Ved et utfall av anlegget vil hver enkelt leilighet ikke ha noen oppvarmingskilde.



Ved stopp av varmepumpe eller el. kjele vil det ta noe tid før dette oppdages ved at leilighetene blir kalde. Ved stopp av varmepumpe vil all oppvarming skje med el. -kjele, noe som er svært kostbart.

Sameiet har i dag ettersyn med vaktmester som går gjennom anleggene i teknisk rom en gang i uken. Dersom vi får utfall rett etter at vaktmester har vært i teknisk rom kan vi risikere at vi får tilleggsutgifter ved f.eks. ekstraordinær utrykking i helg/på kveld.

Styret har med bakgrunn i dette innhentet pris for å få overvåket de tekniske anleggene slik at man får tidligvarsel om feil. Dette kan spare oss for unødvendige utrykninger og kalde leiligheter over lenger tid.

Begrunnelse

Generelt velger byggeiere å benytte SD-anlegg for å få kontroll på driften av bygningers tekniske anlegg og energiforbruk/kostnader

En installasjon av et slikt anlegg vil sikre reaksjonstiden ved feil på anlegget slik at beboerne får minst mulig ulempe ved feil. Anlegget vil høyst sannsynlig føre til en besparelse i forhold til driftskostnader da vi sikrer unødvendige utrykninger og minst mulig bruk av el.kjel. for oppvarming.

På tilbudt anlegg får man:

Full oversikt over varmeanlegg med muligheter for overstyring av pumper, ventiler, el kjele og varmepumpe.

Alarmgrenser på lav og høy temp. I tillegg får man opp feilsignal fra sprinkel, brann og grunnvannspumper.

Varsling hvis det er alarm på andre pumper, el kjele eller varmepumpe.

Kostnader

Styret har bedt om og fått et tilbud fra PowerTech Engineering AS på kr 156.000,00 eks.mva.

Tilbudet inkluderer:

- Ny tavle med undersentral og nødvendige kort til denne.
- Tempfølere.
- Kabling til ventil som ikke er koblet opp



- Feilsignaler fra sprinkel, brann og grunnvannspumper
- Programmering og testing av anlegget
- SD (sentral overvåkning) anlegg

På grunn av oppretting av feil og mangler ved de forskjellige anlegg som skal overvåkes nå er under arbeid, vil styre anbefale at en installering skjer i slutten av 2023. Ved å flytte bestilling til høsten må det regnes med en prisøkning med bakgrunn i at innhentet tilbud kun har en gyldighet på 60 dager.

Ved å anvende det beløp budsjettet til avsetning av vedlikeholdsfond for 2023 og driftskostnader 2023-24 vil etableringen av SD-anlegg, ikke medføre noen økning i driftskostnadene for den enkelte eier.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak

Det inngås avtale med PowerTech Engineering AS om etablering av SD-anlegg (sentral overvåkning) med tilhørende oppkobling mot internett for de anleggene i teknisk rom for en ferdigstilling høsten 2023. Kostnadene til anlegget tas fra vedlikeholdsfond og driftskostnadskonto for 2023-24

Sak 11

Etablering av energimåler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse

Begrunnelse for å legge inn energimålere til den enkelte leilighet er den samme som ved innleggelse av individuelle vann og avløpsmåler, det å redusere energiforbruk ved at den enkelte eier kun betaler for eget energiforbruk.

Individuell energimåling medvirker til økt bevisstgjøring rundt eget energiforbruk. Det sikrer at kostnadsfordelingen baseres på faktisk forbruk, ikke leilighetens størrelse i kvadratmeter.



I dag skjer måling av gulvvarme samlet, det vil si at den totale regningen for måneden er fordelt med en fordelingsbrøk ut fra leilighetenes størrelse (samme som vann og avløp).

NVE ekstern rapport Nr 48/2019 forteller om bakgrunn for individuell energimåler på følgende måte:

«EU-kommisjonen har utarbeidet et energieffektiviseringsdirektiv (EED), som nå behandles i Norge. Direktivet inneholder blant annet krav om individuell måling og avregning av termisk energi. Målet er at sluttbrukerne skal vite hvor mye de bruker på varme, varmt tappevann og kjøling, og på den måten bidra til energieffektivisering. I Norge er det krav for nybygg at varme til romoppvarming, tappevann og kjøling skal måles for seg i bygninger med sentrale energianlegg. Det er ikke krav om individuell måling for hver leilighet. I bygg med fjernvarme eller annen sentral oppvarming fordeles tradisjonelt de tilhørende kostnadene etter en fordelingsbrøk (for eksempel areal), og ikke etter individuell bruk. For å få en mer rettferdig fordeling av kostnadene kan man installere utstyr for å måle eller fordele energibruken på sluttbrukerne. «

Styret har funnet frem til to leverandører av effektive og energieffektive målinger av energiforbruk, Techem og ista Norge. Begge har lang erfaring med leveringer i Europa og Norge. Begge levere målere som det er mulig å leie over 10 år og muligheter for å fordele investeringskostnad fordelt på 10 år med en garanti på 10 år. Den månedlige investeringskostnad vil være pluss -minus kr 100,00.

Se vedlagte informasjon fra Techem.

Begge leverandører har også avtaler med OBOS om drift av opplegg for måling, samt fjernavlesningsutstyr hvor de blant annet foretar avlesning av måler for den enkelte enhet/seksjon, spesifisere og fordele energikostnader forbundet med målt og umålt fellesforbruk, og kontrollere målerdata ved avlesning.

Forslag til vedtak

Årsmøte gir styret fullmakter til å arbeide videre med og komme tilbake til årsmøte i løpet av høsten med en utfyllende informasjon om installasjon og kostnader og de muligheter som sameiet har for å få etablert individuelle energimålere fra 1 januar 2024.

Vedlegg

2. FDV_digital_beboerinfo_brosjyre.pdf



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen har fremmet følgende forslag som er styrets innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Bruset

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Raymond Sørensen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eli Talberg
- Judith Therese Rosta
- Ki Andreassen



Årsmelding 2022- Sameiet Elvehagen Asker

Etter endring i Regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Inger Margrethe Holter,

Nestleder: Yvonne M Martinez

Styremedlem: Mikael Gordan Vlah

Varamedlem: Inger-Marie Nygård

Varamedlem: Stig Bruset

Virksomhetens art

Sameiet Elvehagen Asker er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Elvehagen Asker ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 922791449. Sameiet Elvehagen Asker består av 35 boliger og ingen næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører frem til 01.03.2023 Boligbyggelaget Usbl. Fra 01.03.2023 OBOS Boligforvaltning

Revisjon: KPMG.

Forsikring

Sameiet Elvehagen Asker er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr. 90903214. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må

forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Elvehagen Asker har frem til 31.12.2022 benyttet systemet Bevar HMS. Fra 1.3.2023 vil OBOS HMS system bli benyttet som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Mikael Gordan Vlah er overordnet HMS-ansvarlig i sameiet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2022:

- Brannverntiltak, prøvealarmer og kontroller i henhold til regler, kontroll av pulverapparater i fellesrom.
- HMS sjekklister er sendt ut til alle sameiets eiere.
- HMS plan og serviceplan med Lekeplassinspektøren AS

Det har også i dette året vært utfordring med brannvarslingsanlegget. Anlegget har vært utløst i forbindelse med matlaging og renovering. Det er laget og satt opp en forenklet informasjon om hva som skal gjøres når brannalarm utløses på veggen ved utgangsdøren i bygg A og B.

Driftsavtaler

De fleste av driftsavtaler er inngått av Semsveien Bolig A/S. Styret har inngått nye avtaler i 2022 med renhold, vaktmestertjenester og forretningsførsel.

Driftsavtaler pr. dato er:

Add Secure: Overvåker alarmoverføring

Aktiv renhold A/S: Renhold og matteleie fra 01.02.2023

Asker og Bærum Brann og Redning

Bygg og Drift A/S: Vaktmesteravtale fra 01.01.2023

Depend (Holtefjell): Service og vedlikehold varmpumper

Enerprodukt A/S: Serviceavtale ventilasjon og filterbytte



Entelios: Strømløseleverandør fra 15.3.2023 pga. at avtalen med Polar var knyttet opp til Usbl
Five Elektro A/S: Hovedleverandør av elektro
Geir Gullebekk A/S: Brøyting og gressklipping
Gjensidige: Forsikringsavtale
GlobalConnect (Homenett): Nettleverandør
Jet Bramo: Kontroll av røykventilasjon
Lekeklassinspektørene: Kontroll av lekeplass fra 30.08.2022
OBOS: Forretningsførsel inkludert HMS system fra 01.03.2023
Nortek: Kontroll brannalarm
TKS Heis A/S: Serviceavtale heis
Polarkraft: Strømløseleverandør frem til 1.3.2023
TKS Heis A/S: Serviceavtale heis
SP-sprinkler A/S: Kontroll og vedlikehold
Windsor: Service garasje

Sammen med vann og avløp og renovasjons avtaler med Nye Asker kommune utgjør drifts og serviceavtaler en betydelig del av de faste utgifter.

Styrets arbeid

Styrets har arbeidet med to store arbeidsområder siden oppstart 30.5.2022. Det ene arbeidsområde har hatt som mål å få oversikt over og sikre en god og lett tilgjengelig dokumentasjon av alle sameiets inngåtte kontrakter og serviceavtaler. Tiltak har bestått av gjennomgang av kontrakter og avtaler for bedre å kunne få oversikt og en bedre kontroll over alle serviceavtaler, og bedre kommunikasjon med de som utfører service. For å kunne forenkle dette arbeidet besluttet styret å skifte forretningsfører ved å gå over til OBOS som har et bedre utbygd, enklere og mer oversikt system for dokumentasjon og kommunikasjon. OBOS har også innebygd i sin forretningsføreravtale et HMS og dokumentasjon system. Hos Usbl betalte sameie ekstra for et eksternt HMS system som pga. vanskelig tilgjengelighet ble lite brukt.

Styrets andre mål har vært å dokumentere og følge opp ikke ferdigstilt arbeid i garasjen, og dokumentere eventuelle feil og mangler i bygningenes rør og elektriske arbeid. Dette for å kunne kvalitetssikre gjennomføringen av alt arbeid som skal rettet opp før forlengelsesfristen og garantiperioden for utbedringer forfaller. Det er vært nedlagt et stort arbeidet med å følge opp utbedringer som fra utbygger side ikke har vært ferdigstilt, tilkalle, være tilstede, følge opp håndverkere i forbindelse med flere lekkasjer og skader, og innhente ekstern vurdering av rør og elektrisk arbeid.

Styret har to ganger i løpet av perioden søkt om og fått forlenget foreldelsesfrist i tilknytning til mangler i fellesarealene. Siste søkte forlengelse er innvilget frem til 01.06.2024.

Vanninntrenging:

- OPAK utførte en vurdering av lekkasjene fra veggene i garasjen i juli 2022. Det er blitt foretatt etterinjisering av veggene for å tette lekkasjer, senest i mars 2023. Oppfølgingen skjer i samsvar med de anbefalinger som er gitt i vurdering fra OPAK.
- Det var feil i driften av overvannspumpene i løpet av høsten 2022 som ble reparert. Overvannspumpene koblet seg igjen ut på begynnelsen av året 2023 som førte til en større vannlekkasjene i garasjen. Det er foretatt større reparasjoner og utskiftninger og styret har bedt om at en ferdigstilling av alt arbeid med overvannspumpene (reparasjonen og ikke ferdigstilt arbeid) må sluttføres i løpet av vår/sommer 2023. Siste informasjon er at arbeidet skal gjennomføres i forbindelse med ombygging av acudrain i nedkjøringen til garasje i uke 12.
- Utskiftning og utbedring av acudrain i forbindelse ned lekkasjene ved garasjeporten startet 20 mars 2023.
- Blant annet på grunn av flere lekkasjer i bygning B, kondens på rør i garasjen og vond lukt i bad hos flere av sameiets eiere, har styret engasjert OPAK til å gjøre en vurdering av alt rørarbeid i bygningene. Dpend har gitt et tilsvar på rapporten og det har vært en befaring med Dpend, utbygger og styrets medlemmer, og tiltak vil iverksettes. Rapporten vil bli lagt frem på Sameiermøte 17 april 2023.



Fjerning av lekestativ foran bygning C

En av restansesakene fra styret som gikk av i mai 2022, var sak om muligheten for å fjerne lekestativet foran bygning C. Begrunnelsen var at lekestativet stod på et område i svært stor nærheten til fylkesveien, og at det ikke er lukket inngjerding til området. Styrene har vært bekymret for at det dette kunne medføre farer for at uheldige og fatale hendelser. Lekestativet var minimalt i bruk.

Styret mener at lekeplass for barn er godt ivaretatt ved at det er avsatt et forholdsvis stort område på eiendommen til barn med flere lekestativer på et område som er forholdsvis godt skjermet. Det vurderes videre å skjerme dette område ytterligere med å sette opp port på nordsiden av bygning A og port mellom bygning A og B. Det blir satt opp en port der det i dag er en åpning fra garasjen til grøntområdet til bygning C for å hindre fri ferdsel fra plenen til garasjeområdet.

Arbeidet med å ta ned lekestativet ble utført i forbindelse med en dugnadskveld og med gravemaskinhjelp fra gartneren. Det ble lagt ferdig plen på området der lekestativet ble fjernet. Lekestativet er lagt ut for salg, og det er forventet at kostnadene med å ta ned dekkes av salget, og at overskudd føres tilbake til sameiet.

Økning av driftsutgiftene med 21 %

Under utarbeidelse av budsjett for 2023 kom Usbl med en anbefaling å øke driftsutgiftene med 21%. Det ble begrunnet med en generell kostnadsøkning med 6,5%, Asker kommune med en større økning i vann, avløp og renovasjon, manglende avsetning i tidligere år til vedlikeholdsfond, og for lav likviditet pr. enhet i forhold til uforutsette driftskostnader. Tommelfingerregel for en arbeidskapital pr enhet er på kr 15000. Pr 30.6.2022 var arbeidskapitalen pr enhet for sameiet kr 5943 da styret mottok meldingen fra Usbl om at «Boligselskapet har pr. 30.06 lavere arbeidskapital enn anbefalt og kan få utfordringer med å dekke løpende utgifter fremover».

En synliggjøring av økning av driftskostnader pr mnd fra 2019 og frem til 2023 viser følgende gjennom et eksempel fra en leilighet:

Juli 2019 kr 2133, januar 2021 kr 3028, juli 2021 kr 3172, januar 2022 kr 3313 og januar 2023 kr 4009.

Store deler av driftskostnadene er bundet opp i serviceavtaler og utgifter til vann, avløp og renovasjon.

For å redusere kostnader har styret reforhandlet avtaler inngått av utbygger som ikke er bundet opp med en 5 årlig serviceavtale.



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Elvehagen Asker

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Elvehagen Askers årsregnskap 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,
- 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 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 the 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 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.

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.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Oslo Elverum Mo i Rana Stord
Alta Finnsnes Molde Straume
Arendal Hamar Skjen Tromsø
Bodo Knaresund Sandnessjøen Tynset
Drammen Kristiansand Stavanger Ålesund

Vedlegg 4. 1895 Sameiet Elvehagen Asker årsregnskap, årsrapport og revisjonsberetning.pdf



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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen, 1. mars 2023
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor



Årsregnskap 2022 Sameiet Elvehagen Asker

Arbeidskapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	210 824	208 572
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	24 255	2 252
Endringer i andre langsiktige poster	-63 374	0
B. Endring arbeidskapital	-39 119	2 252
C. Arbeidskapital	171 705	210 824
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Restansekonto	3 066	5 736
Mellomregning finansieringsforetak	6 463	8 544
Andre kortsiktige fordringer	217	208
Måleravregning	326 412	95 897
Forskuddsbetalte forsikr.premie	0	9 113
Forskuddsbetalt fjernvarme	0	16 497
Andre forskuddsbet. kostnader	10 229	8 506
Driftskonto	302 478	171 134
Leverandører	-130 069	-92 863
Utlegg	-669	-3 405
Måleravregning	-343 026	-261 700
Måleravregning	0	-437
Måleravregning	0	262 137
Forskudd / overdekning	-3 397	-8 544
Arbeidskapital	171 705	210 824

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Sameiet Elvehagen Asker

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 314 888	1 213 836	1 291 000	1 554 786
Sum leieinntekt		1 314 888	1 213 836	1 291 000	1 554 786
Sum inntekt		1 314 888	1 213 836	1 291 000	1 554 786
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 460	8 460	8 460	8 460
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad	3	2 877	0	0	0
Kostnad eiendom/lokaler	4	322 238	296 410	271 500	291 001
Kommunale avgifter/renovasjon	5	349 025	376 141	363 000	373 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	5 694	5 625	6 000	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	61 472	11 182	15 000	48 000
Reparasjon og vedlikehold	8	200 645	206 979	217 000	244 502
Revisjonshonorar		5 304	5 139	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		80 532	92 288	96 000	74 000
Andre honorar	9	13 679	0	0	0
Kontorkostnad		1 456	5 354	3 000	0
TV/bredbånd		62 895	42 120	41 580	67 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	247	0	0
Kontingenter og gaver		6 299	1 379	2 000	15 000
Forsikringer		109 301	93 663	105 000	120 000
Andre kostnader	10	3 996	6 808	5 500	11 000
Sum kostnad		1 293 873	1 211 797	1 199 040	1 317 963
Driftsresultat		21 015	2 039	91 960	236 823
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 240	213	0	0
Netto finansposter		-3 240	-213	0	0
Årsresultat		24 255	2 252	91 960	236 823
Andre overføringer		63 374	0	0	0
Overført sameiekapital		-39 119	2 252	0	0
SUM OVERFØRINGER		24 255	2 252	0	0

Vedlegg 1

1895 Sameiet Elvehagen Asker årsregnskap, årsrapport og revisjonsberetning.pdf
1581 Sameiet Elvehagen Asker Org. nr 922791449



Balanse 2022 Sameiet Elvehagen Asker

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	11	63 374	0
Sum anleggsmidler		63 374	0
Omløpsmidler			
Kostnader til avregning	14	326 412	95 897
Fordringer			
Restanser felleskostnader		3 066	5 736
Andre kortsiktige fordringer	12	6 680	8 752
Forskuddsbetalte kostnader		10 229	34 116
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		302 478	171 134
Sum omløpsmidler		648 866	315 636
SUM EIENDELER		712 240	315 636

Vedlegg 1

1895 Sameiet Elvehagen Asker årsregnskap, årsrapport og revisjonsberetning.pdf
1581 Sameiet Elvehagen Asker Org. nr 922791449



Balanse 2022 Sameiet Elvehagen Asker

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	15	63 374	0
Annen egenkapital		171 705	210 824
Sum opptjent egenkapital		235 079	210 824
Sum egenkapital	13	235 079	210 824
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 397	8 544
Leverandørgjeld		130 738	96 268
Kostnader til avregning	14	343 026	0
Sum kortsiktig gjeld		477 161	104 812
Sum gjeld		477 161	104 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		712 240	315 636

Sted: _____

Dato: _____

Inger Margrethe Holter
Styreleder

Yvonne Miranda Martinez
Styremedlem

Mikael Gordan Vlah
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Elvehagen Asker

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 35 seksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 15, b.nr 18 i Asker kommune. Eiertomt på 6011,3 kvm.

Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige forsikring ASA polise nr. 90903214.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Elvehagen Asker

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 172 208	1 096 656
3609 Leie parkering	80 100	75 600
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	62 580	41 580
Sum	1 314 888	1 213 836

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnsystemet	60 000	60 000
Sum	68 460	68 460

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	2 877	0
Sum	2 877	0

Saldo på konto 6200 gjelder avregning for 2021.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	81 226	78 327
6341 Brannalarm	58 960	57 057
6360 Annet renhold	20 000	2 597
6361 Fast renhold	72 750	68 550
6362 Skadedyrtryddelse	3 964	0
6364 Matteleie	15 256	8 795
6391 Snømåking/strøing/feiing	14 784	12 937
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	55 300	68 147
Sum	322 238	296 410

Konto 6360 gjelder garasjevask.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	349 025	376 141
Sum	349 025	376 141

Konto 6329 gjelder kommunale avgifter, vann og renovasjon.

Vedlegg 1

1895 Sameiet Elvehagen Asker årsregnskap, årsrapport og revisjonsberetning.pdf
1581 Sameiet Elvehagen Asker Org. nr. 922791449



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Elvehagen Asker

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6400 Leie av maskiner	69	0
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 694	5 625

Konto 6420 gjelder bevar HMS.

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6500 Verktøy og redskaper	42 861	7 990
6540 Inventar	0	1 358
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	14 469	1 047
6552 Driftsmateriell	4 142	787
Sum	61 472	11 182

Konto 6500 gjelder våt- og vannstøvsuger, hageredskaper, høytrykkspyler og snøskuffe

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	7 244
6602 Vedlikehold VVS	19 360	2 228
6610 Andre vaktmestertjenester	0	12 250
6611 Vedlikehold heiser	51 150	80 365
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	5 938	16 500
6617 Vedlikehold brannvernustyr	22 193	16 726
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	89 821	11 563
6630 Egenandel forsikring	10 000	-10 000
6641 Malerarbeider	0	1 047
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	20 250
6648 Vedlikehold dører og porter	2 184	15 522
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	33 285
Sum	200 645	206 979

Konto 6602 gjelder kartlegging av lekkasje i garasjen.

Konto 6611 gjelder ettersyn og alarmavtale

Konto 6613 gjelder årlig ettersyn lekeplass og arbeid lekeplass.

Konto 6617 gjelder kontroll av brannsløkkingsutsyr.

Konto 6621 gjelder service varmeanlegg og ventilasjon.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Elvehagen Asker

Note 9 - Andre honorarer

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	398	0
6730 Teknisk honorar	13 281	0
Sum	13 679	0

Konto 6730 gjelder kartlegging lekkasje i garasjen.

Note 10 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 784	2 095
7719 Møter, div. styret	700	0
7720 Årsmøte	0	3 327
7770 Betalingskostnader	1 000	998
7771 Andre gebyrer	45	0
7773 Omkostninger innkreving	467	389
Sum	3 996	6 808

Note 11 - Øremerkede midler

Øremerkede midler er avsatt til fond for bomiljø og fremtidig vedlikehold.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	6 463	8 544
1570 Andre kortsiktige fordringer	217	208
Sum	6 680	8 752

Konto 1542 gjelder mellomregning Klare finans, utbetales i 2023

Konto 1570 gjelder renter Klare finans 2022, utbetales i 2023.



Noter årsregnskap 2022 Sameiet Elvehagen Asker

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Fond	0	63 374	63 374
Årets resultat	210 824	-39 119	171 705
Sum opptjent egenkapital	210 824	24 255	235 079
Sum egenkapital	210 824	24 255	235 079

Note 14 - Kostnader til avregning

Avregning varme	2022
A konto innbetalt	343 236,00
Kostnader	326 411,81
Flytteavregninger	210,00
Til avregning per 31.12.2022	16 614,19

Varmeregnskapet blir avregnet av Usbl pr. 31.12., og faktureres andelseierne påfølgende år.

Note 15 - Fond

Vedlikeholdsfond 1395/2075	2022	2021
Inngående balanse	0	0
Innbetalt til vedlikeholdsfond	63 200	
Renter vedlikeholdsfond	173	
Utgående balanse	63 374	0



Resultat og balanse med noter for Sameiet Elvehagen Asker.

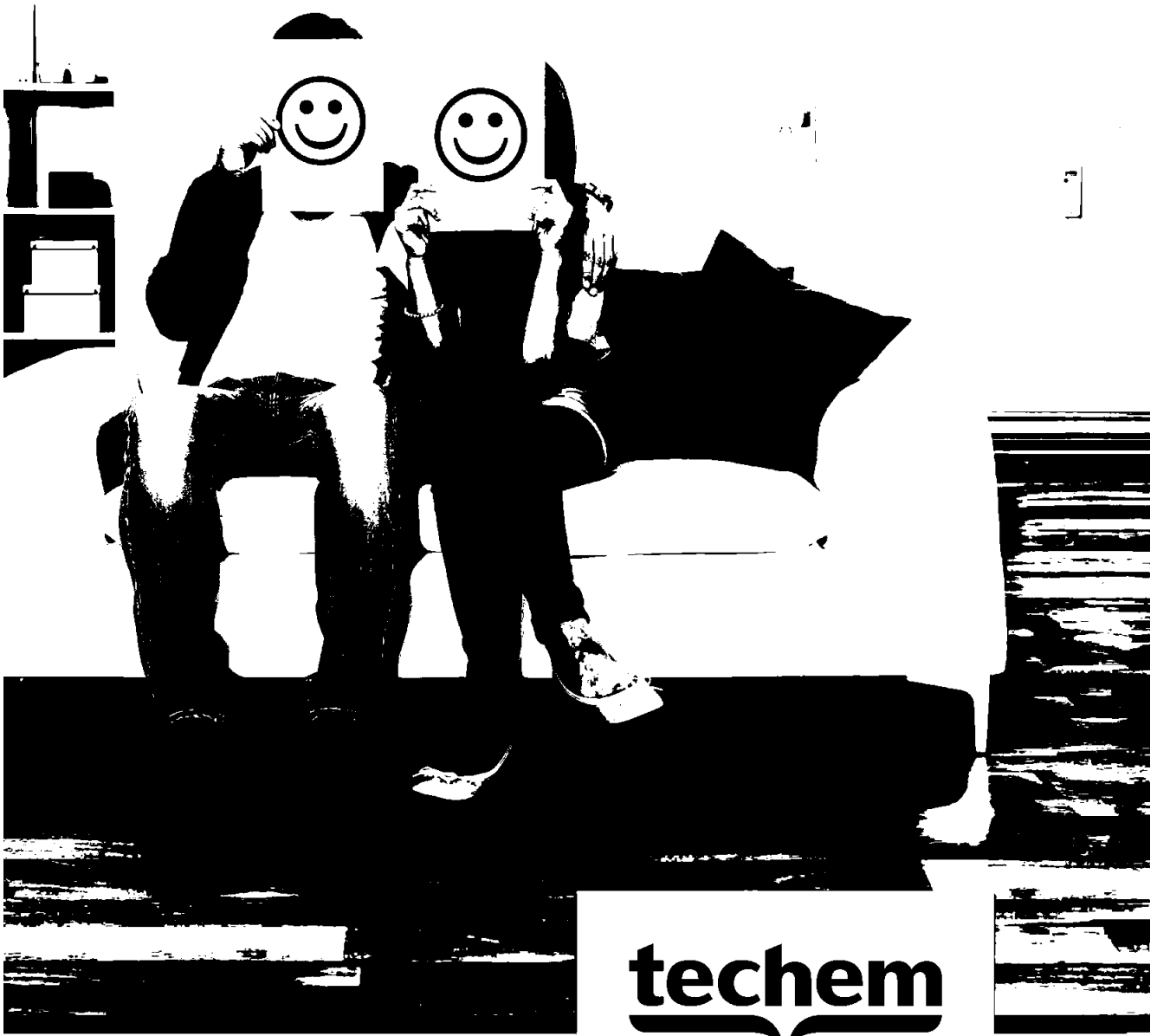
Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Elvehagen Asker

Styreleder	Inger Margrethe Holter (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Yvonne Miranda Martinez (sign.)	23.02.2023
Styremedlem	Mikael Gordan Vlah (sign.)	22.02.2023

SPAR ENERGI

Med en mer energieffektiv løsning



techem

Vedlegg 2

FDV_2022_digital_beboerinfo_brosjyre.pdf

varme: eks. fjernvarme) til oppvarming av vann. Dette gjelder for både tappevann og gulv- og radiatorvarme. Hver måned sender leverandøren av vannbåren varme (Fortum, Skagerak e.l.) en faktura på totalforbruket til styret eller forretningsfører. Deretter er det deres oppgave å fordele kostnadene på hver enkelt beboer. I mange tilfeller fordeles kostnadene pr. areal. Dette tar ikke høyde for varierende forbruk i leilighetene. Alle mennesker er forskjellige og har sjelden helt like forbruksvaner, derfor bør man kun betale for det man faktisk har brukt.

Målere sikrer at kostnader fordeles etter forbruk

Techem måler forbruk og fordeler kostnader gjennom installasjon av individuelle vann- og energimålere i hver leilighet. Målerne sikrer at faktura fra energileverandør fordeles etter faktisk forbruk, dette kan sammenlignes med et individuelt strømabonnement.

En mer rettferdig fordeling

Statistikk indikerer at 15% av beboere står for 50% av forbruket, dermed betaler ofte majoriteten av beboere for overforbruket til minoriteten. De som har et normalt forbruk vil dermed være tjent med innføring av individuell måling.

Kontakt oss gjerne ved spørsmål:

Tlf: 22 02 14 59 (man - fre mellom 09.00 - 14.00)

E-post: kundeservice@techem.no

Vedlegg 2

FDV30digitalbeboerinfo_brosjyre.pdf

Arvsregnskap regnskapsåret 2022 for 922791449

Individuell måling medvirker til økt bevisstjøring rundt eget vann- og energiforbruk. Erfaring viser at individuell måling kan redusere forbruket med opptil 25%. Det sikrer at kostnadsfordelingen baseres på faktisk forbruk, ikke leilighetens størrelse i kvadratmeter.

For deg innebærer dette også:

- Automatisk avlesning via trådløs fjernavlesning
- Forbruksoversikt online via Techems portalløsninger
- Lokal kundeservice

Fleksibel tjenesteleverandør og driftspartner

Techem håndterer drift av målerinstallasjonen og fjernavlesning av målerverdier. Vi kan også gjøre avregning av energikostnader. Techem er ikke en energileverandør, vi gjør kun fordeling av kostnader og styrer ikke energiprisene.

Fakturering av kostnader gjøres via deres forretningsfører.



Vannmålere:**Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 922791449**

Vannmålere monteres som regel i et fordelerskap på badet. I

noen tilfeller kan måleren også være montert i en luke i taket på badet, under vasken på badet eller under vasken på kjøkkenet.

Energimålere:

Energimålere monteres som regel i et fordelerskap i entreen eller i inne-boden.

Radiatormålere:

Radiatormålere monteres direkte på radiatorens forside.

Målerplassering vises i portal

I våre portaler vil du kunne se i hvilke rom de ulike målerne i din leilighet er montert.

Tilleggstjenester fra Techem

Leveranse av ladestasjoner, avregning av forbruk



Vedlegg 2

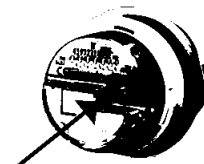
FDV30igitalarbeboerinfo_brosjyre.pdf

AP Radio 4 - brukes til måling av varmt- og kaldtvannsforbruk, målerverdiene vises i kubikk (m³, liter i røde siffer).



Rød farge indikerer at det er en varmtvannsmåler.

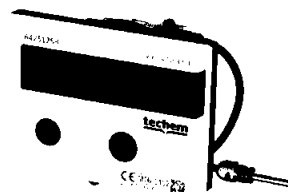
MK Radio 4 - brukes til måling av varmt- og kaldtvannsforbruk, målerverdiene vises i kubikk (m³, liter i røde siffer).



Blå farge indikerer at det er en kaldtvannsmåler.

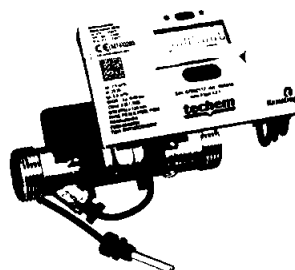
2 Energimåler(vannbåren varme)

Compact Radio 4 - brukes til måling av energiforbruk fra vannbåren gulvvarme eller radiatorvarme. Målerverdier vises i kilowattimer (kWh).



3 Energimåler(vannbåren varme)

Techem 302 - brukes til måling av energiforbruk fra vannbåren gulvvarme eller radiatorvarme. Målerverdier vises i megawattimer eller kilowattimer (MWh/KWh).



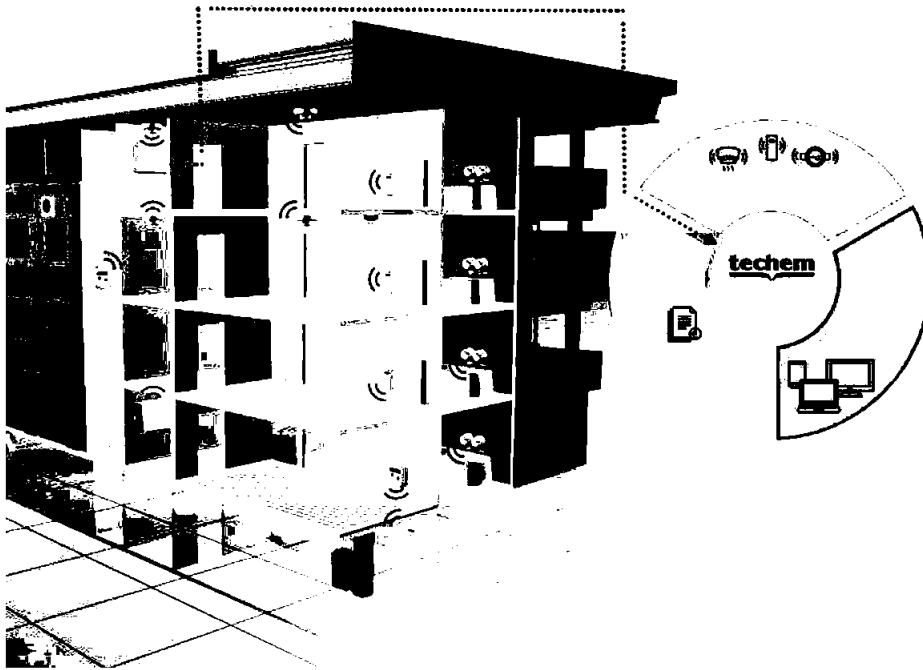
4 Radiatormåler(radiatorvarme)

FHKV Radio 4 - brukes til måling av radiators varmeforbruk. Målerverdier vises i "fordelingsenheter".



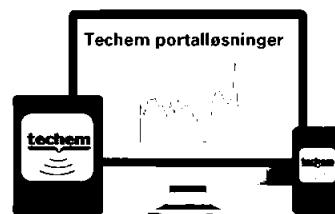
Vedlegg 2

FDV_23_dag_138_beboerinfo_brosjyre.pdf



Daglig oppdaterte målerverdier via trådløs fjernavlesning
 Techems målere leveres med en innebygget radiosender.
 Målerverdier overføres dermed automatisk via radiosignaler til en datainnsamler i byggets oppgang. Deretter overføres målerverdier via en sikker VPN kobling og lagres på en sikker server. TSS sørger for daglig oppdaterte målerverdier i Techems portaler. Trådløs fjernavlesning gjør at man ikke trenger å foreta manuelle avlesninger, det sørger også for mindre forstyrrelser for deg som beboer.

Portalløsninger for forbruksoversikt
 Følg ditt vann- og varmeforbruk online. Vi har utviklet en portal hvor du raskt og enkelt får oversikt over ditt eget forbruk*.



***Kontakt kundeservice for logg inn**

Du kan også gjøre sammenligninger mellom individuelt forbruk og gjennomsnittlig forbruk i bygget.

Vedlegg 2

FDV_24_11_18_beboerinfo_brosjyre.pdf

1 Skru ned temperaturen

Romtemperaturen bør ikke overstige 21 grader, utgiftene

Arsregnskap regnskapsåret 2022 for 922791449

øker med ca. 5-6% pr. grad. 15-18 grader anbefales i rom

som ikke brukes ofte. Skru ned varmen om natten eller hvis du er på reise. Ved å installere et system for varmstyring kan disse innstillingene gjøres automatisk.

2 Luft 2-3 ganger daglig

Et godt inneklima forutsetter at det luftes 2-3 ganger daglig. Slå av radiatorene og åpne alle vinduer på vidt gap. Det anbefales å ha gjennomtrekk i ca. 10 min. Deretter kan du skru på radiator igjen.

3 Pass på at radiatorene ikke er tildekket

Radiatorene bør aldri tildekkes. Dette vil resultere i unødvendig varmeforbruk. Radiator bør heller ikke brukes til tørking.

4 Hold en jevn innetemperatur

Det mest økonomiske er å holde en jevn innstilling på alle radiatorene i samme rom, det gir en mer effektiv oppvarming. Dette kan gjøres manuelt eller via trådløs varmstyring.

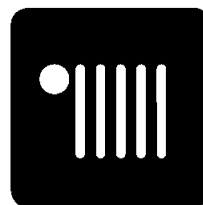
5 Pass på vannforbruk og følg med på lekkasjer

Kran - eller toalett lekkasje kan generere et ekstra forbruk på opptil 100 000 liter pr. år. Det er viktig å stoppe lekkasjer så fort som mulig for å unngå ekstrakostnader.

Spar mer med systemer for automatisk varmstyring

For mer informasjon se:

www.techem.no/varmstyring



Vedlegg 2

FDV3digitalbeboerinfo_brosjyre.pdf

Techem Norge AS

Dicks vei 10b

1366 Lysaker

www.techem.no



Vedlegg 2

FDV_2022_digital_beboerinfo_brosjyre.pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

Selskapsnummer: 1895 **Selskapsnavn:** Sameiet Elvehagen Asker

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
E-post: oef@obos.no

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