



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 541 422
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: SØNDERHAGEN B1 HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		288 000	334 870
Sum inntekter		288 000	334 870
Kostnader			
Lønnskostnad		59 332	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 000	9 000
Annen driftskostnad		219 310	160 732
Sum kostnader		287 642	221 077
Driftsresultat		358	113 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		688	
Sum finansinntekter		688	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		688	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 046	113 793
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 046	113 793
Årsresultat		1 046	113 793
Totalresultat		1 046	113 793
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 046	113 793
Sum overføringer og disponeringer		1 046	113 793



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 000	30 000
Sum varige driftsmidler		21 000	30 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 000	30 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 000	
Sum fordringer		2 000	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		460 375	432 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 375	432 927
Sum omløpsmidler		462 375	432 927
SUM EIENDELER		483 375	462 927

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			
Annen egenkapital		460 840	459 794
Sum opptjent egenkapital		460 840	459 794
Sum egenkapital		460 840	459 794
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		35	133
Annen kortsiktig gjeld		22 500	3 000
Sum kortsiktig gjeld		22 535	3 133
Sum gjeld		22 535	3 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		483 375	462 927



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376818

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 541 422
Organisasjonsform: Forening/lag/innretning
Foretaksnavn: SØNDERHAGEN B1 HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Alf Erik Østvold
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

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, 09.05.2023



Organisasjonsnr: 916 541 422
SØNDERHAGEN B1 HUSEIERFORENING

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		288 000	334 870
Sum inntekter		288 000	334 870
Kostnader			
Lønnskostnad		59 332	51 345
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 000	9 000
Annen driftskostnad		219 310	160 732
Sum kostnader		287 642	221 077
Driftsresultat		358	113 793
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		688	
Sum finansinntekter		688	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		688	0
Ordinært resultat før skattekostnad		1 046	113 793
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 046	113 793
Årsresultat		1 046	113 793
Totalresultat		1 046	113 793
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 046	113 793
Sum overføringer og disponeringer		1 046	113 793



Organisasjonsnr: 916 541 422
SØNDERHAGEN B1 HUSEIERFORENING

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 000	30 000
Sum varige driftsmidler		21 000	30 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 000	30 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 000	
Sum fordringer		2 000	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		460 375	432 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		460 375	432 927
Sum omløpsmidler		462 375	432 927
SUM EIENDELER		483 375	462 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	460 840	459 794
Sum opptjent egenkapital	460 840	459 794
Sum egenkapital	460 840	459 794
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	35	133
Annen kortsiktig gjeld	22 500	3 000
Sum kortsiktig gjeld	22 535	3 133
Sum gjeld	22 535	3 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	483 375	462 927



Organisasjonsnr: 916 541 422
SØNDERHAGEN B1 HUSEIERFORENING

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

Sønderhagen B1 Huseierforening

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 4240





Velkommen til årsmøte i Sønderhagen B1 Huseierforening

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4240>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorarer
6. Andre honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Stort vedlikeholdsoppdrag

Med vennlig hilsen,

Styret i Sønderhagen B1 Huseierforening



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det digitale møtet ledes av Sondre Eikås.

Forslag til vedtak

Sondre Eikås foreslås

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Barbro Vestli og Sondre Eikås

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2022_årsmøte.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000 NOK.

Styremedlemmets navn ■■■■■■ Honorar i %

Leder Rita Osei	28 %
Styremedlem Barbro Vestli	40 %
Styremedlem Sondre Eikås	22 %
Varastyremedlem Hege Heier	5 %
Varastyremedlem Sigrun Breck Oustad	5 %

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 NOK

Sak 6

Andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorarer vaktmestertjenester



Sondre Eikås har utført arbeid ved demontering, flytting, montering og rehabilitering av taket på Sameiets bod.

Honoreres for dette med 9000 NOK

Barbro Vestli har utført vedlikeholdsarbeids på fellesarealet. Kantklipping, fylling av grus, maling av postkasser, måking av plass for søppeldunker.

Honoreres for dette med 28 800 NOK

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner honorarene på 9000 og 28800 kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styreleder er til valg. Tidligere styreleder vil ikke stille til gjenvalg.

Styremedlem er til valg, tidligere styremedlem vil ikke stille til gjenvalg.

To varamedlemmer er til valg, begge tidligere varamedlemmer stiller til gjenvalg.

Innstilling

Sameiet er på vei inn i en meget viktig periode med betydelig vedlikeholdsbehov som vil innebære store summer og som vil medføre økte fellesutgifter. Dette vil medføre betydelig styrearbeid som må gjennomføres på en profesjonell måte.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stephan Aamodt
Stephan bor på Stange og eier sørjorden 13.

Jobber til daglig som ettermarkedssjef på Motor Forum as Hamar



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gro Schjetne
Ekstern kandidat se vedlegg. Med tanke på omfattende kontraktsarbeid vedrørende stort vedlikeholdsoppdrag kan noen mene at det er bra med et profesjonelt eksternt styremedlem kan heve kompetansen i styret.
- Sølvi Gundersen
Eier og beboer i Sønderhagen siden 2016. Tidligere varamedlem i styret. Jobber som pedagogisk leder.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hege Heier
- Sigrun Breck

Vedlegg

1. Agio Forvaltning - Tilbud på styreledelse - Sønderhagen B1 Huseierforening - 14.03.2023.pdf

Sak 8

Stort vedlikeholdsoppdrag

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sameiet står foran større vedlikehold og rehabiliteringsprosjekt. Se vedlagt tilstandsvurdering fra OBOS.

Styret har sensommer og høst 2022 lagt ut anbud og hatt befarings på alle terrassedører, carporter i Myrvangvegen og uteboder i Sørjordet samt vinduer hos de som hadde gitt tilbakemelding. Fem snekkerfirma har deltatt, hvorav tre takket nei til oppdraget.

Det er mottatt prisoverslag fra to lokale snekkerfirmaer på bakgrunn av befaringsene. Prisoverslagene er imidlertid ufullstendige, og noen befarings ble gjort under vinterforhold. Fra OBOS Prosjekt ble det gjort en generell befarings og levert en tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan.

Forslag 1: Kun nødvendig vedlikehold utføres, styret administrerer



Dette forslaget fordrer at styret følger nøye opp kontrakt med snekkerfirma og arbeidet som blir utført. Kun enheter med de foreslåtte behov vil få utført vedlikehold og noen enheter vil trenge mer enn andre. Kostnaden fordeles helt likt på alle eiere via økte felleskostnader, uavhengig av hvor mye som er utført på din egen enhet.

På denne måten vil de totale kostnadene antas å bli lavere enn ved Forslag 2. Vedlikehold vil være på vinduer, dører, carporter, boder og noe panel.

Prisoverslag og estimater fra entreprenørene avhenger blant annet av om hva som bare skal oppgraderes eller skiftes ut.

Styrets kommentar:

Ulempe: at ikke alle enheter stiller likt; noen enheter blir oppgradert - andre ikke. Styret kan ikke vurdere kvalitet på arbeid som utføres. Med bygningenes historikk kan det ikke utelukkes at det etter hvert kan oppstå tilsvarende problemer i andre enheter. Det kan virke urettferdig at alle betaler for at noen enheter skal vedlikeholdes. Styret må anskaffe og følge opp entreprenørene og kvaliteten på utført arbeid noe styret pr i dag ikke innehar kompetanse til. De enkelte enhetene kan ikke velge om det skal repareres eller skiftes ut.

Fordel: Det vil antakelig bli en mindre kostnad og dermed et lavere låneopptak og mindre økning i felleskostnadene en forslag 2.

Forslag 2: Alle enheter vedlikeholdes likt, ekstern prosjektoppfølgning

OBOS Prosjekt anbefaler at alle enhetene vedlikeholdes likt, uavhengig av i hvor dårlig stand de er. Tilstandsrapporten sier; «Vinduer, balkongdører og ytterdører generelt i dårlig stand og bør byttes. Det anbefales og kjøre det som et felles prosjekt for å få en helhet og bedre tilbud fra entreprenører.»

Dette forslaget betyr utskiftning og innsett av nye vinduer og dører. Samtlige carport/inngangsparti og uteboder utbedres. Da får alle forhøyet standard og alle betaler likt, og alle får rehabilitert sin enhet.

OBOS Prosjekt kan i tillegg tilby:

Bistand på informasjonsmøter og generalforsamlinger

Å ivareta byggherreforskriften med tanke på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Utarbeidelse av tilbudsforespørsel med prosjektering

Kontrahering av entreprenør, som innebærer avklaringer og utarbeidelse av kontrakter



Prosjektadministrasjon med prosjekt- og byggeledelse

Oppfølging av arbeiderne på byggeplassen (befaringer, byggemøter, kvalitetskontroll og oppfølging av økonomi)

Å utføre obligatorisk, uavhengig kontroll

Ulempe: ingen (se styrets innstilling)

Fordel: Alle vil få rehabilitert sine enheter til samme standard. En profesjonell tredjepart som kan følge opp entreprenører og kontrakter og kvalitet, anses som tryggere enn at et styre uten kompetanse tar en slik rolle. Verdiøkning av de enkelte enhetene vil bli større.

Forslag 3: Alle enheter vedlikeholdes likt (nye vinduer/dører settes inn), styret administrerer

Fordel: Alle enheter vedlikeholdes likt og alle betaler likt. Verdiøkning av de enkelte enhetene vil bli større.

Ulempe: Styret må anskaffe og følge opp entreprenørene og kvaliteten på utført arbeid noe styret pr i dag ikke innehar kompetanse til.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gå videre med Forslag 2.

Begrunnelse: Dette sees på av flertallet i styret som det mest rettferdige siden alle uansett vil få økt husleie.

Det tryggeste alternativet av den grunn at styret ikke har verken mulighet til eller kompetanse til å kunne følge opp prosjektet.

Rehabilitering vil også øke verdien på alle enheter i motsetning til utbedring ved enkelte enheter.

Styret har i løpet av det siste halve året hatt dialog med OBOS i forbindelse med å utrede om det kan være noe å hente gjennom forsikring eller garantier siden det er relativt merkbare skader kun i løpet av ca 10 år. Det viser seg dessverre å ikke være noe å hente.

Skadene som har oppstått skyldes i stor grad dårlig materialvalg. Et flertall i styret mener dette innebærer overhengende risiko for at det kun er et tidsspørsmål før det vil føre til utbedring/utskiftning ved flere enheter enn det som er foreslått ved befaringene. Styret har tillit til at det ved befaring er gjort grundige undersøkelser, men kan ikke stille garanti for dette.



Uavhengig av hvilken løsning flertallet stemmer for vil det gi økt husleie for alle.

Barbro Vestli styremedlem er ikke enig i styrets innstilling og saksfremstillingen og ønsket å protokollføre det og legge ved en epost se vedlegg.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Stort vedlikeholdsoppdrag
- Mot Stort vedlikeholdsoppdrag

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kun nødvendig vedlikehold utføres, styret administrerer
2. Alle enheter vedlikeholdes likt, ekstern prosjektoppfølgning
3. Alle enheter vedlikeholdes likt (nye vinduer/dører settes inn), styret administrerer

Vedlegg

3. 3.00 Overordnet vedlikeholdsplan 14.06.2022.pdf
4. Protokollført epost Barbro.jpg



ÅRSRAPPORT MED ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rita Osei	Myrvangvegen 11
Styremedlem	Sondre Eikås	Myrvangvegen 11
Styremedlem	Barbro Vestli	Myrvangvegen 27
Varamedlem	Hege Heier	Myrvangvegen 9
Varamedlem	Sigrun Breck Oustad	Myrvangvegen 1

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 4 kvinner.

Generelle opplysninger om Sønderhagen B1 Huseierforening

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sønderhagen B1 Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916541422, og ligger i STANGE kommune med følgende adresse:

Gårds- og bruksnummer:

97 18

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

Sønderhagen B1 Huseierforening har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Pricewaterhouse AS.

Styrets arbeid

- Alle postkassestativ er malt to strøk
- Det ble avholdt 5 styremøter i 2022.
- Årsmøte og ekstraordinært årsmøte ble gjennomført digitalt
- Snørydding og strøing ble bestilt.
- Diverse klager er fulgt opp.
- Organisering av dugnad.
- Vedlikeholds rapport ble levert av OBOS Prosjekt
- Flere snekkerfirma kom på befaring, kun et tilbud ble levert
- Mål og besigtigelser hos beboere



- 3 tilbud på ventilasjonsrens kom inn
- Oppfølging/avtaler med/av beboere, snekkere og ventilasjonsfirmaer.
- Kommunikasjon med kommunen ang fasadeendring og flytting av bod
- Bod ble demontert, flyttet inn på Sameie sin eiendom og montert, taket ble byttet
- Julerettening ble organisert
- Vedlikehold av traktorklipper og vinterlagring av robotklipper
- Vedlikehold av fellesareal
- Reperasjoner av robot og traktorklipper
-

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 460 840.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sønderhagen B1 Huseierforening.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettet med en økning i forretningsførerhonorar på 6 %.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sønderhagen B1 Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sønderhagen B1 Huseierforenings årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dens resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av organisasjonen 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll 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 organisasjonens 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 019 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



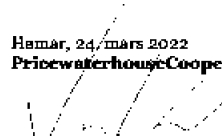
Uavhengig revisors beretning - Sønderhagen B1 Huseierforening

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.

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

Hamar, 24. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsgodkjent revisor

(2)



SØNDERHAGEN B1 HUSEIERFORENING ORG.NR. 916 541 422, KUNDENR. 4240

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	288 000	307 296	288 000	288 000
Andre inntekter		0	27 574	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		288 000	334 870	288 000	288 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 332	-6 345	-7 000	-7 332
Styrehonorar	4	-40 000	-42 000	-40 000	-40 000
Avskrivninger	10	-9 000	-9 000	0	-9 000
Revisjonshonorar	5	-5 500	-5 100	-4 000	-7 733
Andre honorarer		-12 000	-3 000	-12 000	-37 600
Forretningsførerhonorar		-38 653	-37 563	-38 000	-40 276
Konsulenthonorar	6	-31 250	-966	-1 200	-2 500
Drift og vedlikehold	7	-30 240	-20 218	-25 000	-10 000
Forsikringer		-61 472	-58 135	-61 472	-65 648
Andre driftskostnader	8	-52 196	-38 750	-48 000	-62 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-287 642	-221 077	-236 672	-282 089
DRIFTSRESULTAT		358	113 793	51 328	5 911
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	688	0	0	900
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		688	0	0	900
ÅRSRESULTAT		1 046	113 793	51 328	6 811
Overføringer:					
Til oppjent egenkapital		1 046	113 793		



SØNDERHAGEN B1 HUSEIERFORENING ORG.NR. 916 541 422, KUNDENR. 4240

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	10	21 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		21 000	30 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 000	0
Driftskonto OBOS-banken		460 375	432 927
SUM OMLØPSMIDLER		462 375	432 927
SUM EIENDELER		483 375	462 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		460 840	459 794
SUM EGENKAPITAL		460 840	459 794
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 000	3 000
Leverandørgjeld		35	133
Annen kortsiktig gjeld	11	12 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 535	3 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		483 375	462 927
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stange, 14.02.2023
Styret i Sønderhagen B1 Huseierforening

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	288 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	288 000

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 332
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 332

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000,-

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-31 250
SUM KONSULENTHONORAR	-31 250

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-19 762
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 244
Kostnader dugnader	-6 234
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 240

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 712
Driftsmateriell	-456
Snørydding	-35 000
Andre fremmede tjenester	-884
Andre kontorkostnader	-834
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-9 612
Bank- og kortgebyr	-2 699
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-52 196

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	688
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	0
SUM FINANSINNEKTER	688

NOTE: 10**VARIGE DRIFTSMIDLER**

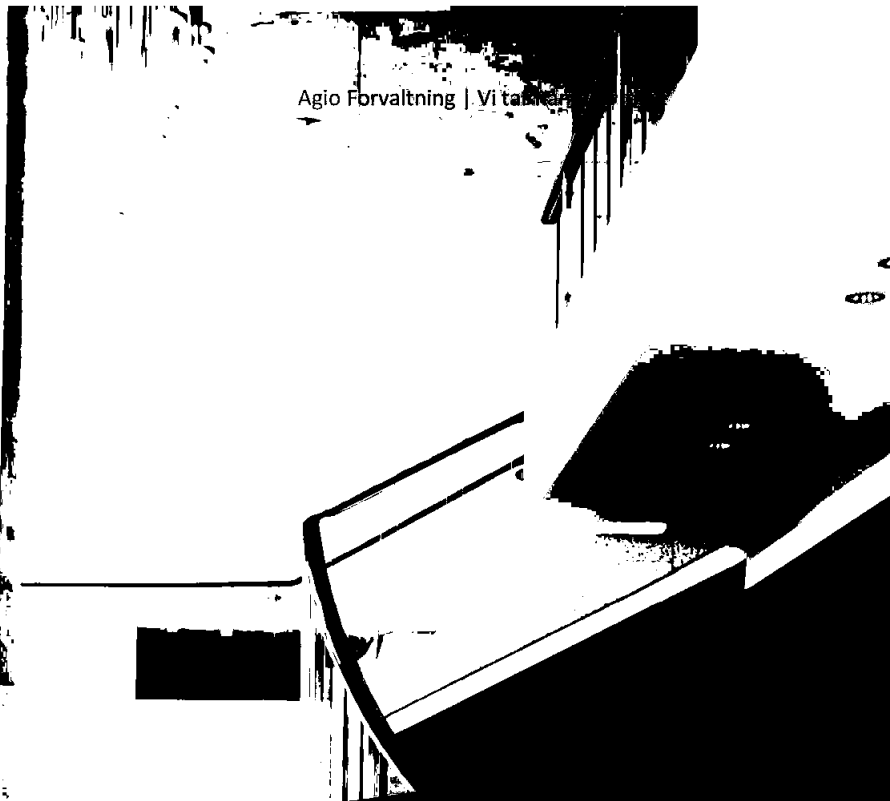
Gressklipper	
Tilgang 2020	45 000
Avskrevet tidligere	-15 000
Avskrevet i år	-9 000
	21 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	21 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-9 000
--------------------------------	---------------

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-12 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 500





Agio Forvaltning | Vi tar

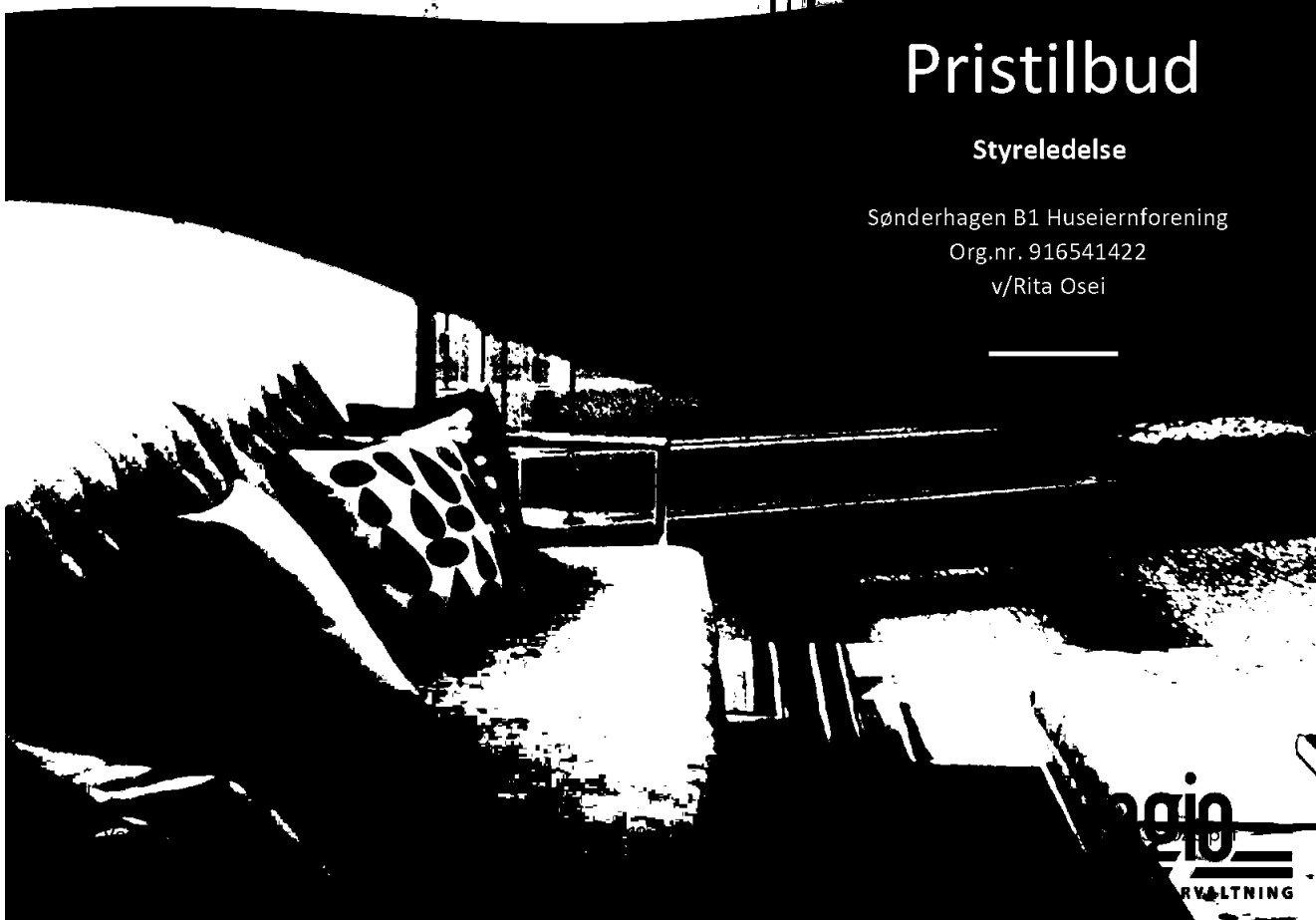
Pristilbud

Styreledelse

Sønderhagen B1 Huseierforening

Org.nr. 916541422

v/Rita Osei





Innhold

Tilbudsbrev.....	1
Om oss	2
Noe av det styrelederen vil bistå med	3
Vi tar hånd om <i>dine</i> verdier	4
...og anbefales av Huseierne!.....	5
Komplett styreledelse	6
Agio Forvaltning = besparelser	7
Vårt tilbud	8
Tjenestetid og honorar	9

Tilbudsbrev

Vi er stolte av å få formidle tilbud på styreledelse av Sønderhagen B1 Huseiernesforening, og ønsker å være en bidragsyter til å skape en enklere hverdag for styret, og et trygt og godt bomiljø for beboerne.

Om Gro Schjetne

Jeg har over 20 års erfaring som advokat, og har opparbeidet meg omfattende og bred kompetanse innen eiendomsrelaterte problemstillinger, forsikring- og erstatningsrett.

Jeg har drevet ordinær advokatpraksis og hatt en periode på 7 år i forsikringsselskap hvor jeg var blant annet var teamleder for ett av tre skadeoppgjørsteam. I perioden før og etter har jeg drevet ordinær advokatvirksomhet og bistår både selskaper og privatpersoner og har opparbeidet meg betydelig prosedyreerfaring fra domstolene.

Jeg bistår sameier (styrer) og enkeltpersoner med sameierrettslige problemstillinger. Tilsvarende med borettslag. Jeg har god kjennskap til hvilke utfordringer som oppstår, og således hvordan unngå konfliktsituasjoner.

Med vennlig hilsen,

Gro Schjetne

Advokat MNA

Partner og daglig leder i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne

Profesjonell styreleder

Om tilbudet

Agio Forvaltning er spesialister på boligforvaltning, forretningsførsel og styreledelse. Styreledere vi formidler sikrer riktig kompetanse og erfaring for å ivareta sunn og oversiktlig drift.

Vi håper at innholdet i tilbudet er i henhold til de behov Sønderhagen B1 Huseiernesforening har vedrørende ekstern styreledelse.

Ikke minst håper vi prisen er så konkurransedyktig at dere kan få i gang et godt samarbeid der alle parter blir fornøyde!





Om oss

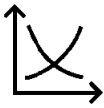
Agio Forvaltning ble stiftet med et ønske om å tilby tjenester innen økonomi og forvaltning til fornuftige priser. Siden den gang har vi kjempet aktivt mot etablerte tilbydere for å holde prisene nede, og ta kvalitet til nye høyder.

Agio Forvaltning

- ✓ Anbefalt av Huseierne
- ✓ Nasjonal aktør
- ✓ Forvalter noen av Norges største boligselskaper
- ✓ Autorisert regnskapsførerselskap (ARS)
- ✓ En av Norges største, privateide og uavhengige boligforvaltere
- ✓ Et kompetansehus innen regnskap, forvaltning og styreledelse
- ✓ Godkjent av Finanstilsynet



Noe av det styrelederen vil bistå med



Økonomi

Gjennomgang av økonomien til boligselskapet, gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere kostnader, og planlegge for en god økonomi.



Forvaltning

Innhente tilbud og lyse ut arbeid på anbud, kontrahere håndverkere og anskaffe vedlikeholdsplaner eller tilstandsrapporter.



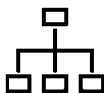
Informasjon

Både styret og beboere kan være trygge på at informasjonsflyten blir håndtert på en god måte. Vår erfaring er at god informasjonsflyt fra styret minker unødig misnøye blant beboere.



Budsjett

Vi har lang og bred erfaring med alt fra komplett utarbeidelse av budsjett, til prosjektledelse og spesifikke tiltak. Med oss på laget får dere et trent øye med på laget når styrets viktigste styringsverktøy skal fastsettes.



Struktur

Vi bistår med å strukturere og systematisere driften. Dette gjøres ved å utarbeide rutiner for kontinuitet i informasjonsflyten, møteplanlegging og møteledelse.



Annet

Vi kan bistå med forhandlinger, utarbeidelse av dokumenter og årsmeldinger, og veldig mye mer.



Vi tar hånd om dine verdier

En investering i bolig er for mange den største investeringen som gjøres i livet. En styreleder er derfor med på å ta hånd om noen av de største verdiene våre kunder har. Samtidig har styrelederen oversyn med administrasjon og økonomi og øvrige styreoppgaver, ikke bare for en investering, men for folk sine *hjem*.

Ansvar som styreleder er noe som styreledere vi formidler tar alvorlig, og er svært bevisste på. Alt som foretas er derfor forankret i våre grunnverdier.

I Agio Forvaltning er vi opptatte av at våre klienter får tett og personlig oppfølging. Dette sikrer at både øvrig styre og beboere kan føle seg trygge på at Sønderhagen B1 Huseiernesforening til enhver tid driftes på en fordelaktig måte.

Styreledere vi formidler bidrar til å frigjøre kapasitet og tid fra øvrig styre. Samtidig kan dere være trygge på at det legges opp til sunn økonomi, og at styret driftes etter gjeldende lovverk.

Vår målsetning er at deres hverdag som styremedlem, eier eller beboer skal være så enkel og oversiktlig som mulig.

Våre grunnverdier

Kvalitet – Vår forpliktelse til å levere utmerkede tjenester til våre klienter

Integritet – Vi tar ansvar, og i enhver situasjon opptrer vi ærlig og rettferdig

Resultater – Vi er lidenskapelig opptatt av gode resultater og veien dit

Respekt – Vi har forståelse for, og bryr oss om, hverandre



...og anbefales av Huseierne!

Vi er anbefalt av Huseiernes Landsforbund. Dette er et kvalitetsstempel vi er særdeles stolte av.



 **Huseierne**

Vedlegg 2

Agio Forvaltning - Tilbud og ledelse - Sønderhagen B1 Huseierforening - 14.03.2023.pdf

5



Komplett styreledelse

Kontinuitet i informasjon

Gjennom vårt virke har vi erfart at informasjonsflyt er særdeles viktig. God informasjon både innad i styret, og ut til beboerne i Sønderhagen B1 Huseierforening, er med på å skape tillit til styret. Det gir også beboerne eierskap til det som besluttes i styret.

Vi er ydmykt klar over at man som styreleder er med på å forvalte andres midler og hjem, og legger derfor opp til god dokumentasjon av styrets arbeid, og informasjon ut til beboere. Det utarbeides gode protokoller for hvert avholdt styremøte, slik at det alltid foreligger kontinuitet i informasjonen om styrearbeidet. Videre kan det også utarbeides referater fra protokollene, som kan sendes ut til leilighetseierne.

Relevant erfaring og kompetanse

Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder fra oss er dere sikret relevant kompetanse i styret. Dette gir eksempelvis en ekstra trygghet ved overtakelse av fellesarealer, ved inngåelse av serviceavtaler, eller andre tilfeller hvor kjennskap til lover og regler er nyttige verktøy.

Gro Schjetne er som nevnt partner og daglig leder i Advokatfirmaet Kvanvik & Schjetne AS. Advokatkontorets hovedområder er fast eiendom, forsikring samt erstatningsrett, hvor fast eiendom nok er det største. De bistår sameier, borettslag og enkeltpersoner med sameierrettslige problemstillinger.

Håndtering av konflikter og tvister

Konflikter i borettslag og sameier kan være ubehagelig å håndtere, da de involverte partene gjerne er naboer. En ekstern styreleder formidlet av oss har ingen egeninteresse i slike saker, og kan forholde seg objektive i interne konflikter og tvister. Samtidig er vi en robusthet i tvister mellom Sønderhagen B1 Huseierforening og eksterne aktører. Gro sin styrke i forhold til en styrelederrolle er at hun har en uavhengig rolle, hvor personlige anliggender ikke kommer i veien, samtidig som hun kjenner regelverket som ligger til grunn for styrets arbeid. Gro er fleksibel og enkel å forholde seg til, og har som mål å ha en enkel og direkte kommunikasjon med oppdragsgiverne sine.



Agio Forvaltning = besparelser

Gjennom en avtale om styreledelse formidlet av oss vil Sønderhagen B1 Huseiernesforening være i posisjon til å dra nytte av svært fordelaktige leverandøravtaler.

Forsikring

Vår samarbeidsavtale med **Gjensidige Forsikring** sikrer dere markedsledende betingelser for totalforsikring for boligselskapet. Videre står styreleder gjennom oss som første skadesaksbehandler ved skader. Dette innebærer at korrespondansen opp mot Gjensidige håndteres fra skaden oppstår, til skadesaken avsluttes.

I tillegg havner dere i Agio Forvaltning sin portefølje av boligselskaper, som ligger separat fra andre boligselskaper i landet. Dette ettersom vi over lengre tid har jobbet aktiv med våre kunder for å få redusert antall skader, noe prisene vi kan oppnå bærer preg av.

Fellesgjeld

Agio Forvaltning bistår styreledere vi formidler med utlysninger av opplåning eller refinansiering av Sønderhagen B1 Huseiernesforening sin eventuelle fellesgjeld.

På denne måten sparer mange av våre klienter inn store deler av, om ikke hele, honoraret til ekstern styreleder. Gi oss derfor gjerne beskjed om vi skal vedlegge tilbud på forsikring når vi utsteder tilbud på styreledelse til dere.



Vårt tilbud

Vi har gleden av å formidle følgende tilbud på styreledelse for
Sønderhagen B1 Huseiernesforening.

<i>Oppstartskostnader</i>	0,-
<i>Honorar styreleder</i>	50 000,-
<i>Formidlingshonorar</i>	9 375,-
<i>Sum</i>	59 375,-

Tilbudet tar utgangspunkt i at styremøter og styrearbeid gjennomføres digitalt. Fysisk oppmøte honoreres særskilt etter avtale med valgt styreleder. Tilbudet formidles gjennom Agio Forvaltning sitt samarbeid Norsk Styrekompetanse AS.

Vedlegg 2

Agio Forvaltning - Tilbud på styreledelse - Sønderhagen B1 Huseiernesforening - 14.03.2023.pdf
Honorar til styreleder er oppgitt ekskl. arbeidsgiveravgift. Formidlingshonoraret er oppgitt inkl. mva.

8



Tjenestetid og honorar

Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem tjenestegjør i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det. Styret skal ha rimelige forhåndsvarsel om eventuell tilbaketreden

Utbetaling av honorar

Tilbudet tar utgangspunkt i oppstart i 2023. Honoraret i tilbudet gjelder for én styreperiode, og i første omgang frem til neste ordinære generalforsamling/årsmøte. Honorarene KPI-reguleres ved senere oppstart enn 2023. Det påløper nye honorarer, til henholdsvis styreleder og Norsk Styrekompetanse AS, for ny styreperiode og ved gjenvalg.

I motsetning til mange andre, så krever vi ikke forskuddsbetaling av styrehonoraret. Styreleder ønsker honoraret utbetalt *etter* endt styreperiode, altså etter ordinært årsmøte/generalforsamling. Dette slik at boligselskapet slipper å forskuttere for arbeid som skal gjøres i perioden. Formidlingshonoraret til Norsk Styrekompetanse AS faktureres idet styreleder velges.



Din foretrukne støttespiller





Vedlikeholdsplan

Tilstandsvurdering med overordnet vedlikeholdsplan



Kunde: Sønderhagen B1 Huseierforening
Kundenummer: 994240
Prosjektnummer:
Kundens representant: Rita Osei
Utførende selskap: OBOS Prosjekt AS - Innlandet
Utarbeidet av prosjektleder: Jonny Mathisen
Dokumentdato: 14.06.2022
Dokument ID: 93639



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Innholdsfortegnelse

Generelt.....	3
Selskapsopplysninger.....	3
Brannsikkerhet.....	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	4
Vedlikeholdsplikt og særavtaler.....	5
Løpende vedlikeholdsoppgaver.....	5
Drifts- og rammeavtaler.....	7
Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder.....	8
Bygning – utvendige deler.....	9
VVS.....	11
Elektro.....	11
Uteområder.....	12
Vedlikeholdsplan med kostnadsestimat.....	13



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å sikre fremtidige verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold.

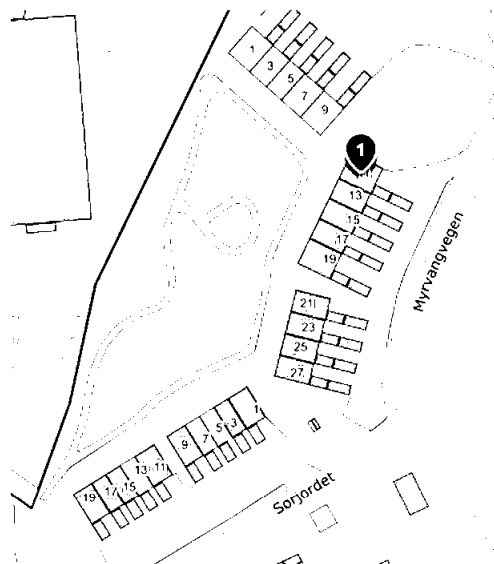
Det er boligselskapet og styret som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styre har oversikt over framtidig vedlikeholdsbehov og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplan vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene vil koste. I tillegg vil dere også få en prioritering av tiltakene samt en oversiktlig langsiktig vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere framtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Selskapsopplysninger

Sønderhagen B1 er ett rekkehuslag som ligger på Stange, i nærhet av Stange sentrum i Stange Kommune. Sameiet består av 5 rekker med 5 og 6 leiligheter i 2 etasjer, med til sammen 24 leiligheter. Bygg satt opp med støpt plate på mark. 1 og 2 etasje i treverk, kledd med liggende kledning og pulttak konstruksjon tekket med papp.



Kilde: www.1881.no

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

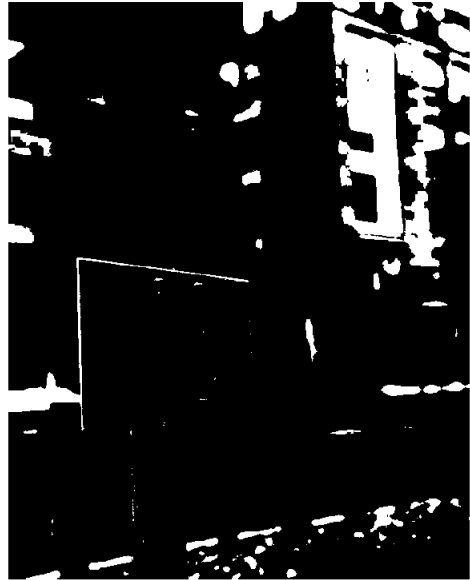
Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring.

For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler.

Denne rapporten inneholder ikke vurdering av branntekniske forhold, dog kan det bli kommentert. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med *Forskrift om brannforebygging*.



Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviklsbehandling.

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.



«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»

Kortfattet oversikt over særskilte forhold tilknyttet vedlikeholdsplikt og særavtaler:

Beskrivelse	Utdypning om vedlikeholdsplikt og/eller særavtaler
Utvendige fasader	Utvendig vedlikehold baseres i stor grad ved egeninnsats/dugnad og koordineres av styret i sameiet. Maling og utstyr holdes av Sameiet.

Løpende vedlikeholdsoppgaver

Med løpende vedlikehold menes tiltak for å utbedre tilfeldige skader eller mangler, altså ikke planlagte utskiftinger av bygningsdeler eller komponenter som følge av hærverk, innbrudd, akutte skader eller lignende.

Boligselskapet budsjetterer årlig rundt **kr 25.000**, - inkludert merverdiavgift til dette.



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Årstall	Gjennomførte rehabiliteringer
2021	Utvendig overflatebehandling utført av beboere. Men ikke alle har utført dette.
2020	Bytte av postkassestativ



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Drifts- og rammeavtaler

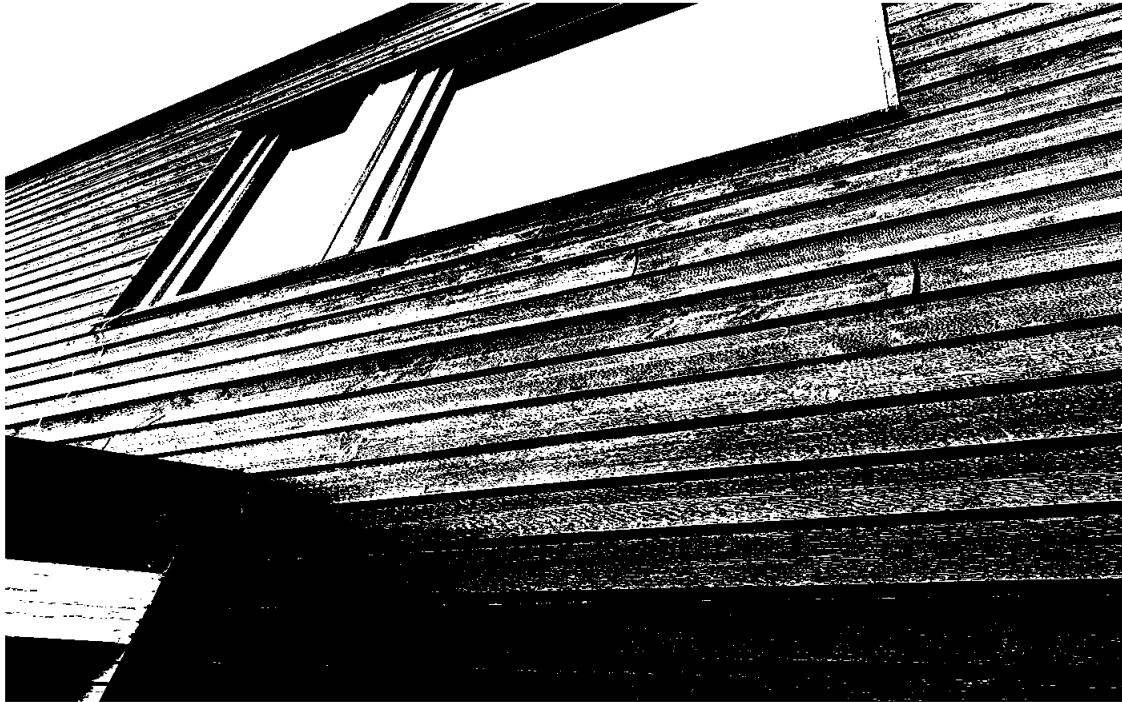
Med driftsavtaler menes avtaler for ivaretagelse av bygningsmassen og eiendommen i den daglige bruken. Rammeavtaler gir boligselskapet prioritet og fordelaktig pris på bestilling av enkeltarbeid. Det er normalt at eierne kan nyttiggjøre seg av samme rammeavtale ved kjøp av tjenester i egen bolig.

Boligselskapet budsjetterer årlig rundt **kr 45.000**, - inkludert merverdiavgift til postene i tabellen under som tilsvarer et gjennomsnittlig beløp på kr ca. 2.800, - pr bolig.

Avtale	Utdypning om innhold og omfang	
☹	Vaktmestertjeneste	Ingen vaktmesteravtale. Avtale på snørydding og grusing.
●	Brannteknisk utstyr	Ingen avtale.kontroll av røykvarsler og brannslukningsutstyr i boligene årlig. (I henhold til HMS)
●	Elektro	Det bør etableres rammeavtale. Bør gjennomgå med tanke periodisk kontroll av elektrisk anlegg. Kontroll av EI-anlegg er også en del av HMS rutinene.
	Lekeplass	Ingen lekeplasser som kommer innunder sameiets vedlikeholdsplikt.
	Avfallsstasjoner	Ingen avfallsstasjoner, det er avfallsdunker plassert foran hver enhet.
●	Skadedyr	Tilkalles ved behov.
☹	Sanitæranlegg	Ikke opplyst om det er avtale med noen rørlegger.
☹	Takforvaltningsavtale	Ikke opplyst om noen ettersyn av tak og renner. Det bør etableres en rutine for dette.

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Tilstandsvurdering av bygninger og uteområder



Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen og kan leses der. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt ``faktorer for nedbrytning``. Eksempler er materiale, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- ⚠ Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

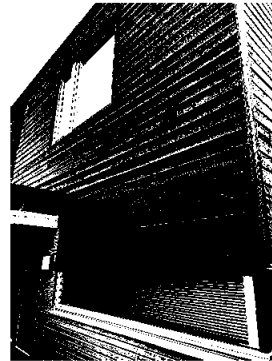
Bygning – utvendige deler

Her vurderes utvendige konstruksjoner også kalt bygningens skall. Eventuelle deler av bygninger som ligger under bakkenivå eller som stikker utenfor ovenliggende bygg vurderes også.

Bygningsdel	Beskrivelse og tilstand	
☹	Vegger og fasader	Liggende dobbelfalset kledning fra byggeår i dårlig stand. Bærer preg av dårlig kvalitet og manglende vedlikehold på en del av enhetene. Spesielt på inngangsside og gavlvegger. Vedlikehold er utført av beboere selv. Flere av enhetene med manglende vedlikehold da spesielt overflatebehandling
●	Vinduer, dører og porter	Vinduer treveis og innadslående i tre malt på ut og innside fra byggeår i dårlig stand. Registrert begynnende råteskader i nerkant og dårlig stand på hengsler/beslag. Skyvedører i 1 etasje i tre, utførelse flere med begynnende råteskader i nerkant. Ytterdører i tre, utførelse med glass flere med dårlig funksjon, grunnet lås og beslag samt dørbblad som henger.
●	Carporter med boder	Carporter med boder i dårlig stand grunnet byggemåte og vedlikehold. Flere av konstruksjonene med råteskader. En utsatt konstruksjon i forhold til synlige ender på sperrer, dragere og søyler. Denne konstruksjonen krever hyppig og grundig vedlikehold. Vedlikehold utføres av beboere.
☹	Tak	Tak tekket med papp fra byggeår. Pulttak konstruksjon med fall mot stueside. Er opplyst om at et kan være en lekkasje, da på 1 til 9 rekka.



Begynnende råteskader i skjøter på kledning

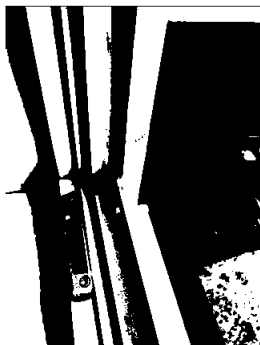


Begynnende råteskader og vridde bord



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder



Vinduer fra 2012. Råteskader som er reparert



Skyvedør med råteskader i karm



Drager for carport i dårlig stand



Spiler åp bod til carport med råteskader.



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

VVS

Her vurderes varme-, ventilasjons- og sanitæranlegg samt automatiske installasjoner for slukking av brann på et overordnet nivå.

Bygningsdel		Beskrivelse og tilstand
☹	Sanitæranlegg	Anlegget er i tilfredsstillende stand. PP-plast på avløp og vannledning med rør i rør og samleskap. Det er lang gjenlevende levetid.
	Brannslukking	Bygningene inneholder ikke automatisk slukkeanlegg eller tørrørsopplegg, kun røykvarslere i hver enhet. Kontroll av disse er en del av HMS rutinene
●	Varmeanlegg	Det er ikke noe felles varmeanlegg her. Varmtvann via interne varmtvannsberedere. Disse bør sjekkes regelmessig. Kommer innunder andelseier sitt vedlikeholdsansvar.
☹	Ventilasjon	Balansert ventilasjon i boliger. Aggregater plassert på innvendig bod. I befarte leiligheter fremsto luftkvalitet som dårlig og mange har vinduer i åpen stilling.
●	Utvendige rørføringer	Rørene er de opprinnelige og har lang forventet gjenværende brukstid. Vanninnlegg av plast, uttreksledninger av plast. Det bør utføres inspeksjon/spyling av rør ca. hvert 5 til 10 år.

Elektro

Her vurderes elektrisk anlegg på fellesområder på et overordnet nivå.

	Hovedtavler og inntakskabler	Hovedtavler og inntakskabler er ikke vurdert i denne planen
●	Underfordelinger og stigeledninger	Sikringsskap/underfordeling plassert i hver leilighet. Vedlikehold kommer innunder andelseiers vedlikeholdsplikt.
●	Belysningsutstyr og fellesanlegg generelt	Utvendig belysning montert på fasade og stolpebelysning, fra byggeår. Ikke opplyst om feil eller dårlig funksjon
	Lading av elbiler	Ikke etablert infrastruktur for EI-billading.

OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

Uteområder

Her vurderes uteområder på eiendommen. Uterommet fungerer som sosial arena for store og små. Vi erfarer at mange boligselskap gir uteområdet høy prioritet ved vurdering av tiltak.

Bygningsdel		Beskrivelse og tilstand
●	Drenering og overvann	Ingen kjente vanninnsig i bygninger.
	Systemer for avfall og gjenvinning	Ingen system for avfallshåndtering. Avfallsdunker plassert for hver enhet.
☹	Veier og parkering	Tilfredsstillende dekning med parkeringsplasser. Veinettet er delvis internveier og kommunal vei. Stedvise utfordringer med sprekker og skadet asfaltbelegg. Oppstillingsplasser og arealer foran enheter med grus.
●	Uteområdet generelt (gjerder, trapper, hage, bed, sosiale soner, o.l)	Plenareal og internveier med grusede overflater



Internveier.



Tilkomstveier med asfalt.

Vedlikeholdsplan med kostnadsestimat

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt. I tiltakslisten viser vi dem tiltak som forventes ha stor miljøeffekt med et eget merke.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er grove anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

Tidslinje for de store rehabiliteringene

På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



OVERORDNET VEDLIKEHOLDSPLAN

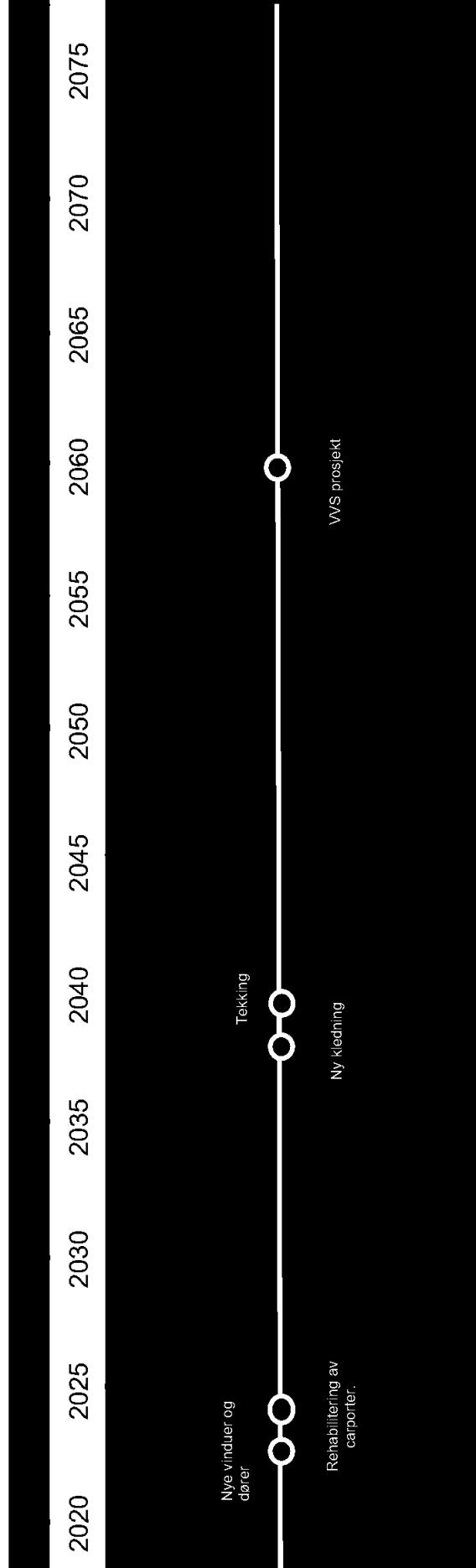
Oversikt over tiltak som bør prioriteres

Prosjekttype	Beskrivelse av tiltak	Estimat
Vegger og fasade	2022. Bytte av kledning med skade og råteskader. Det må foretas en kartlegging på hva som må byttes. Satt av en rundsum for 2022.	100 000,-
Overflatebehandling.	2023 Overflatebehandling av utvendige overflater med vinduer og dører. Her er det en del enheter som ikke er overflatebehandlet av beboere. Dette må utføres inne kort tid. Men må også sees i sammenheng med bytte av skadet og råteskadet kledning. Det settes ingen sum på dette da overflatebehandling er beboers vedlikeholdsansvar. Men det bør vurderes å kjøre dette som ett fellesprosjekt. Estimert kostnad pr. enhet 30 000	720 000,-
Vinduer og dører	2023 Vinduer, balkongdører og ytterdører generelt i dårlig stand og bør byttes. Det anbefales og kjøre det som ett felles prosjekt for å få en helhet og bedre tilbud fra entreprenører. Estimert kostnad pr enhet 110 000	2 640 000,-
Tak	2022. Det anbefales en taksjekk, dette kan utføres av vaktmester. Anbefalt minimum 1 gang pr. år.	30 000,-
Carporter/utvendige boder	2023 Grunnet råteskader og skader på bæresystemer og kort intervall på vedlikehold bør det sees på en annen løsning, og at et kjøres som ett fellesprosjekt. Estimert kostnad pr. enhet 40 000	960 000,-
VA	2024. Tilstandsvurdering og spyling av utvendige avløpsledninger, og fra hvert koblingspunkt i leiligheter. Dette anbefales utført hvert 5 til 10 år. Kostnad for alle enheter.	75 000,-
EI- anlegg	Tilstandsvurdering av EI-anlegg etter NEK405-1 Med termofotografering. Anbefalt utført 2024. Kostnad for alle leiligheter	50 000,-
Ventilasjon	2022. Tilstand/vedlikehold av aggregater og rens av ventilasjonskanaler. Estimert kostnad pr enhet 5 000	120 000,-
Totalt		4 695 000,-



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for finansiering»

Tidslinje for de store rehabiliteringene



Vedlegg 3

45 av 50

3.00 Overordnet vedlikeholdsplan 14.06.2022.pdf

BESKYTTET



Vedlegg 4 til sak 8. Stort vedlikeholdsoppdrag



Sandemagen B1 <sandemagenb1@gmail.com>

Sak om vedlikehold til årsmøtet

Bakgrunn: <serese@online.no>
To: SA, sandemagen Sameie B1 <sandemagenb1@gmail.com>

Ved, Mar 15, 2023 kl 8:27 PM

Styret har høstevintren 2022/2023 lagt ut anbud....

To glassmestere har også hatt befaring og kommet med tilbakemeldinger og anbud

Forslag 1

På denne måten vil de totale kostnadene antas å bli mye lavere enn ved forslag 2 og 3. Vedlikehold vil være på vinduer, dører, carporter, over inngangsparti, uteboder og noe panel

Styrets kommentar:

Utløst:

STRYKE: Styret kan ikke vurdere kvaliteten på arbeid som utføres. Noe styret prøvde å ikke innehar kompetanse til. De enkelte enheter kan ikke følge opp det skal repareres eller byttes ut

LEGG TIL: Vi kan ta utendørs med byggherrens ansvar. Blt ut fra hva slags avtaler vi gjør med snekkerfirmaene og hva slags forsikringer de har.

Forslag 2: Det vil bli en mindre kostnad. enn forslag 2 og 3

LEGG TIL: Vi har fagpersoner som er berørt i saken, som er villig til å være med å veilede oss med vedlikeholdsprosjektet

Forslag 3

Utløst: Prosjektet blir et dyrt alternativ på en jobb som allerede er godt i gang. Hva slags kvalifikasjonsnivå får vi på materialvalget? (Dører, vinduer, panel, imprregner, ikke imprregner, grunning osv) Innhentes det anbud på den billigste jobben. Ikke nødvendigvis god kvalitet?

STRYKE: Anses som tryggere enn at et styre uten kompetanse tar en slik rolle.

Forslag 3

(ene vinduer/lyttesteder/terrassedekk/Vedlikehold av carporter, panel over inngangsparti, alle uteboder i Sjøkjølet vedlikeholdes) styret administrerer

Forslag 1: Vi vet at vi får god kvalifikasjonsnivå på materialvalget (dører, vinduer) Gullet panel med et strek. Vi har lagdelt sameie som selv berørte, som er villig til å være med å følge opp prosjektet. Vi er godt i gang med prosjektet og materialvalg/funksjonalitet.

Utløst:

STRYKE: noe styret ikke innehar kompetanse til

LEGG TIL: Vi kan bli utendørs med byggherrens ansvar, ut fra hva slags avtaler vi gjør med snekkerfirmaene og hva slags forsikringer de har.

Styrets innstilling

STRYKE: Styret ønsker å gå videre med forslag 2.

STRYKE: Den saken på årsmøtet som det mest utfordring at alle enheter får nye ytterdekk, terrassedekk, vinduer, carporter og uteboder, siden alle får det husene

STRYKE: Det bygges alternativet av den grunn at styret ikke har verken mulighet til eller har kompetansen til å kunne følge opp prosjektet

STRYKE: Rehabiliteringen vil også øke verdien på alle enheter i forslag 2 og 3 i forbindelse til utbedring ved enkelte enheter som i forslag 1

Prosjekt 2 og 3 blir klart dyrest.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 4240 **Selskapsnavn:** Sønderhagen B1 Huseierforening

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sondre Eikås foreslås</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Barbro Vestli og Sondre Eikås</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorarer

Styrets godtgjørelse settes til 40 000 NOK

For

Mot

Sak 6 Andre honorarer

Årsmøtet godkjenner honorarene på 9000 og 28800 kr.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Stephan Aamodt

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Gro Schjetne

Sølvi Gundersen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Hege Heier

Sigrun Breck

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Stort vedlikeholdsoppdrag

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For stort vedlikeholdsoppdrag
- Mot stort vedlikeholdsoppdrag

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Kun nødvendig vedlikehold utføres, styret administrerer
- Alle enheter vedlikeholdes likt, ekstern prosjektoppfølgning
- Alle enheter vedlikeholdes likt (nye vinduer/dører settes inn), styret administrerer

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.