



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 556 413
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAGELVA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 778 341	3 789 305
Sum inntekter		3 778 341	3 789 305
Kostnader			
Lønnskostnad		174 573	125 510
Annen driftskostnad		3 568 409	3 967 109
Sum kostnader		3 742 982	4 092 619
Driftsresultat		35 359	-303 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 274	43 944
Sum finansinntekter		45 274	43 944
Annen finanskostnad		326 279	226 398
Sum finanskostnader		326 279	226 398
Netto finans		-281 006	-182 454
Resultat før skattekostnad		-245 647	-485 768
Årsresultat		-245 647	-485 768
Totalresultat		-245 647	-485 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-245 647	-485 768
Sum overføringer og disponeringer		-245 647	-485 768



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-4 229	
Andre fordringer		109 101	481 860
Sum fordringer		104 873	481 860
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 962 583	1 932 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 962 583	1 932 370
Sum omløpsmidler		2 067 456	2 414 230
SUM EIENDELER		2 067 456	2 414 230

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 466 907	3 221 260
Sum opptjent egenkapital		-3 466 907	-3 221 260
Sum egenkapital		-3 466 907	-3 221 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 611 099	4 723 318
Sum annen langsiktig gjeld		4 611 099	4 723 318
Sum langsiktig gjeld		4 611 099	4 723 318
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		110 745	68 422
Leverandørgjeld		481 111	586 565
Skyldige offentlige avgifter			282
Annen kortsiktig gjeld		331 408	256 903
Sum kortsiktig gjeld		923 264	912 173
Sum gjeld		5 534 363	5 635 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 067 456	2 414 230



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 486719

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 556 413
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAGELVA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 911 556 413
SAGELVA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 778 341	3 789 305
Sum inntekter		3 778 341	3 789 305
Kostnader			
Lønnskostnad		174 573	125 510
Annen driftskostnad		3 568 409	3 967 109
Sum kostnader		3 742 982	4 092 619
Driftsresultat		35 359	-303 314
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 274	43 944
Sum finansinntekter		45 274	43 944
Annen finanskostnad		326 279	226 398
Sum finanskostnader		326 279	226 398
Netto finans		-281 006	-182 454
Resultat før skattekostnad		-245 647	-485 768
Årsresultat		-245 647	-485 768
Totalresultat		-245 647	-485 768
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-245 647	-485 768
Sum overføringer og disponeringer		-245 647	-485 768



Organisasjonsnr: 911 556 413
SAGELVA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-4 229	
Andre fordringer		109 101	481 860
Sum fordringer		104 873	481 860
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 962 583	1 932 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 962 583	1 932 370
Sum omløpsmidler		2 067 456	2 414 230
SUM EIENDELER		2 067 456	2 414 230
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 466 907	3 221 260
Sum opptjent egenkapital		-3 466 907	-3 221 260



Sum egenkapital	-3 466 907	-3 221 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 611 099	4 723 318
Sum annen langsiktig gjeld	4 611 099	4 723 318
Sum langsiktig gjeld	4 611 099	4 723 318
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	110 745	68 422
Leverandørgjeld	481 111	586 565
Skyldige offentlige avgifter		282
Annen kortsiktig gjeld	331 408	256 903
Sum kortsiktig gjeld	923 264	912 173
Sum gjeld	5 534 363	5 635 491
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 067 456	2 414 230



Organisasjonsnr: 911 556 413
SAGELVA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1892

Sagelva Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Sagelva Boligsameie

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:

13. mai 2024 kl. 18:00, Folkets hus, Lillestrøm - Storgata 38.

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.

Oppmøteregistrering fra klokken 1730

Årsmøtet starter med registrering av fremmøtte klokken 1730. Selve møtet starter presis klokken 1800. Vær velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Air Condition i blokkene
8. Vask av utvendige vinduer avvikles
9. Beplantning
10. Inngangsparti
11. Garasjen og takrenner
12. Bedre sykkelparkering
13. Innhente priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen
14. Antall styremedlemmer og valg til verv fra årsmøtet i 2025
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagelva Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad leder årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styreleder Kjersti Vevstad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at representant fra OBSO som er forretningsfører, Geir Vislie, er protokollfører i årsmøtet.

Styret foreslår at årsmøtet velger protokollvitne blant de fremmøtte.



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Det er negativt driftsresultat for 2023 med -245 647 kroner. Styret foreslår at dette dekkes av midler på bok.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt driftsresultat dekkes inn av midler på sparekonto.

Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2024.pdf
2. Revisjonsberetning - 1892.pdf
3. Regnskap Sagelva.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000 for arbeidet som har vært utført siden forrige årsmøte.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 7

Air Condition i blokkene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I årsmøtet i 2023 fikk styret i oppgave å utarbeide retningslinjer for air condition i Industriblokka (hvit blokk) og samtidig i forkant av årsmøtet i 2024 utrede om air condition i øvrige blokker (96, 123 og 125) også.

Styret har laget følgende retningslinjer per juni 2023 som ligger på VIBBO:

Retningslinjer for montering av air condition i Industriblokka

- 1) Seksjonseier i Industriblokka avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.
- 2) Uavhengig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.
- 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.
- 4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Styret har ikke mottatt noen søknader om air condition fra eiere i Industriblokka.

Styret anbefaler at disse retningslinjene kan gjelde for alle blokkene, også 96, 123 og 125.

Styrets innstilling

Styret foreslår at følgende gjelder alle fire blokkene i sameiet:

- 1) Seksjonseier i avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition.
- 2) Uavhengig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie.
- 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie.
- 4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.

Forslag til vedtak

Retningslinjer ved montering av air condition i blokkene: Styret foreslår at følgende gjelder alle fire blokkene i sameiet: 1) Seksjonseier i avklarer med Lillestrøm kommune om plassering og utforming av air condition. 2) Uavhengig av eventuelle krav fra Lillestrøm kommune, kreves det innbygging av utedel med samme fasademateriell og -farger som er vedtatt for Sagelva boligsameie. 3) Dokumentasjon fra Lillestrøm kommune sendes sammen med søknad til styret for Sagelva boligsameie. 4) Når jobben er utørt, sender seksjonseier dokumentasjon fra utførende til styret. Dokumentasjonen skal vise hva som er utført og hvordan.



Sak 8

Vask av utvendige vinduer avvikles

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at utvendig felles vask av vinduer avvikles. Årsaken er at dette koster mellom 60-100 000 kroner årlig, og det er midler sameiet bør prioritere til andre formål. Noen vinduer blir heller aldri vasket, fordi vindusvaskere ikke kommer til. Dette gjelder feks i tredje etasjer ned mot elven.

Det kan evt vurderes å kjøpe inn robotvaskere for fellesskapets midler til en pris på inntil 15 000 kroner, og at seksjonseierne kan leie robotvaskere mot en mindre døgnpris, feks 100 kroner.

Styrets innstilling

Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Forslag til vedtak

Ordningen med fellesvask av vinduer avvikles.

Sak 9

Beplantning

Forslag fremmet av:
Vivi Olsen

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Håper vi kan få orden på skråningen ned til grillhuset. Handle inn noe som kommer opp igjen år etter år. Lite pent som det er i dag.

a)

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

- For Beplantning
- Mot Beplantning



b)

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

1. Håper dette blir gjort.
2. Beplantning gjøres på dugnad. Styret kjøper inn planter, jord etc.

Sak 10

Inngangsparti

Forslag fremmet av:

Bjørg Fasche Iversen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hadde vært fint med en oppgradering av inngangsparti i rødblokka, det er slitt og stygt.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer til nedvask av inngangspartiet på dugnad i første omgang.

a)

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

- For Inngangsparti
- Mot Inngangsparti

b)

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

1. Pussing og maling
2. Styret foreslår å avvente med pussing og maling nå, da andre vedlikeholdsoppgaver i sameiet er mer preserende.



Sak 11

Garasjen og takrenner

Forslag fremmet av:

Elin Åshild Melum

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Hvordan drenere ut vannet der det legger seg og lager høg fuktighet for bilene som ruster ?

Styrets innstilling

Vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt, foreslår at sameiet bytter ved behov takrenner som har snøsmeltefunksjon. Videre vil styret påse at takrennene renses årlig.

Når det gjelder garasjen, er det lite drenering i selve garasjen som kan gjøres. Det siger vann inn fra Sagdalsveien på vestsiden. Dette gjelder vestveggen av garasjen. Styret foreslår å innhente tilbud på drenering for å få en viss oversikt over hva dreneringen vil kunne koste.

a)

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

- For Garasjen og takrenner
- Mot Garasjen og takrenner

b)

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

1. Takrenner renner over og det blir skader i treverket . Plattinger blir glatte . Mye snø oppe i etasjer lager mye vann .
2. Det vurderes at nye takrenner som monteres, har snøsmeltefunksjon. Styret innhenter tilbud på drenering av vesveggen utvendig av garasjen.



Sak 12

Bedre sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Caroline Bakkene

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Vi trenger bedre sykkelparkering i sameiet. Nåværende rom er altfor lite sammenlignet med størrelsen på sameiet, og gjør det håpløst å få ut sykler som står parkert innerst. Det kan for eksempel etableres utendørs sykkelbod.

Styrets innstilling

Styret er positive til at det etableres to-tre sykkelskur i sameiet, og at de passer estetisk inn sammen med bebyggelsen og landskapet. Sykkelboden i garasjen bør forbeholdes el-sykler og evt andre dyre sykler.

a)

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

- For Bedre sykkelparkering
- Mot Bedre sykkelparkering

b)

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

1. Etablere bedre sykkelparkering.
2. Styret får i oppgave å etablere to-tre sykkelskur i sameiet.

Sak 13

Innhente priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det innhentes pristilbud på drenering av vestsiden av garasjen. Det er noe vann i garasjen som ikke skyldes overflatevann fra biler (regn og snø) og som kommer fra utsiden. Bedre drenering kan avhjelpe, men det kan også bli kostbart. I første omgang foreslår styret at det innhentes priser på drenering.

Forslag til vedtak

Det innhentes priser på drenering på utsiden av vestveggen til garasjen.



Sak 14

Antall styremedlemmer og valg til verv fra årsmøtet i 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ser at det er behov for å gå tilbake til den ordningen med at faste styremedlemmer møter i styremøtene, og at varamedlemmene innkalles ved behov og primært ved faste styremedlemmers frafall til styremøter. Styret ser også at valg av brannkontakter i blokkene bør foreslås av valgkomiteen og velges på årsmøtet.

Styret ønsker at det er to faste styremedlemmer til i styret - til sammen fire faste styremedlemmer, og at varamedlemmene (til sammen to) kalles inn ved behov. Dette må evt gjelde først fra etter årsmøtet i 2025. Styremedlemmene velges for to år av gangen, og det er viktig at ikke alle fire velges samtidig for å sikre kontinuitet og god overlapp.

Sammensetningen av styret kan være slik fra årsmøtet i 2025 (ca mai), dvs fra neste gang styret skal velges:

- Styreleder velges for to år (er på valg i 2026)
- Fire styremedlemmer som velges for to år, hvorav to var på valg i 2024 og to skal velges i 2025
- To varamedlemmer som velges for ett år av gangen

Valgkomiteen innstiller i tillegg på:

- To til å være i valgkomiteen og som velges for ett år av gangen
- Fire brannansvarlige i blokkene og som velges for ett år av gangen

Forslag til vedtak

Sammensetningen av styret er slik fra årsmøtet i 2025 (ca mai), dvs fra neste gang styret skal velges: Styreleder velges for to år (er på valg i 2026). Fire styremedlemmer som velges for to år, hvorav to var på valg i 2024 og to skal velges i 2025. To varamedlemmer som velges for ett år av gangen. Valgkomiteen innstiller i tillegg på: To til å være i valgkomiteen og som velges for ett år av gangen. Fire brannansvarlige i blokkene og som velges for ett år av gangen.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har Kjersti Sortland utført valgkomiteens arbeid. Nedenfor er valgkomiteens innstilling:

Styreleder som velges for to år: Kjersti Vevstad

To styremedlemmer som velges for to år: Ingrid Gammelsæther og Mette Gjerde

To varamedlemmer som velges for ett år: Romain Froment og Cathrine Eriksson

Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne kandidater til valgkomiteen.

Innstilling

Styret foreslår at neste års valgkomité består av Vebjørn Eide og Mariya Damianova

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjersti Vevstad
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ingrid Gammelsæther
Valgkomiteens innstilling
- Mette Gjerde
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cathrine Ericsson
Valgkomiteens innstilling
- Romain Froment
Valgkomiteens innstilling

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Mariya Damianova
Styrets innstilling
- Vebjørn Eide
Styrets innstilling



Årsrapport Sagelva boligsameie





Årsrapport Sagelva boligsameie

1.0 Virksomhetens art og beliggenhet

Sagelva boligsameie ligger i Lillestrøm kommune og har organisasjonsnummer 911 556 413.

2.0 Styret og tillitsvalgte

Siden årsmøtet i 2023 og forrige valg har styrets tillitsvalgte vært følgende:

- Styreleder: Kjersti Vevstad
- Nestleder: Vebjørn Eide
- Styremedlem: Mariya Damyanova
- Styremedlem: Christian Arturo Hidalgo-Herrera
- Varamedlemmer: Ingrid Gammelsæter og Romain Froment

Valgkomiteen som ble valgt av årsmøtet i 2023, var Kjersti Sortland og Elin Hermansson. Sistnevnte trakk seg ved årsskiftet 2023-24, og Sortland har fungert som valgkomité alene. Valgkomiteens oppgaver er å finne egnede kandidater til styret og innstille til de vervene som er på valg i årsmøtet.

Vedtektene åpner for to-fire styremedlemmer og ett-tre varamedlemmer. Frem til årsmøtet i 2022 var det flere styre- og varamedlemmer i styret enn det har vært den siste perioden. Styrets arbeid har derfor vært fordelt på færre hoder og hender både i 2022 og 2023 enn årene forut. Tradisjonen i vårt sameie er at varamedlemmene deltar i alle styremøter, og arbeidsoppgavene fordeles likt mellom ordinære styremedlemmer og varamedlemmer. Dersom styret skal rydde i dette og sørge for at det er valgte styremedlemmer som deltar i styremøter og at varamedlemmene innkalles bare ved behov, er det nødvendig å ha fem faste styremedlemmer i styret. Det legges opp til i årsmøtet 2025 at så vil kunne skje, se annen sak i herværende årsmøte.

3.0 Forretningsførsel og revisjon

OBOS Eiendomsforvaltning AS, organisasjonsnummer 934 261 585, gjør forretningsførselen for sameiet.

Revisor er SLM Revisjon AS, organisasjonsnummer 972 412 112, og har revidert årsregnskapet for 2023.

4.0 Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 12 bygninger med adressene:

- Rekkehus i Henrik Ibsens vei 71-145
- Blokker i Henrik Ibsens vei 96, 121, 123 og 125

Eiendommen har gnr. 79, bnr. 1 i Lillestrøm kommune.

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i Gjensidige forsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp og naturskade jf. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks ta kontakt med styret.



5.0 Økonomien for 2023

Driftsresultatet for årsregnskapet 2023 er negativt med et merforbruk på 245 647 kroner. Det skyldes mer bruk av drift, vedlikehold og konsulenter fra OBOS Prosjekt enn budsjettert

6.0 Styremøter og styrets arbeid

6.1 Styremøter

Styret har siden ordinært årsmøte i 2023 avholdt 19 styremøter.

6.2 Skifte av leverandører

Starlift er kjøpt opp av Kone AS som nå utfører service på heisene ved behov.

6.3 Parkering forbudt i Henrik Ibsens vei fra togundergangen og opp til snuplassen

Årsmøtet i 2023 vedtok at sameiet ber Lillestrøm kommune vurdere forslaget om å forby parkering i hele eller deler av den delen i Henrik Ibsens vei fra togundergangen og opp til snuplassen. Kommunen satte opp parkering forbudt-skilter vinteren 2023.

6.4 Parkering i sameiet

Årsmøtet 2023 besluttet å ha muligheter til å parkere en gjestebil i 3 dager om gangen (72t). Etter 3 døgn kan ikke samme bil parkere på nytt før det har gått 24t. Slik begrenser vi at enkelte bruker gjesteparkering som egen parkeringsplass om dette har vært et problem tidligere, og det gjør at vi får mulighet til å ha både flere gjester samtidig og mulighet til å ha kjærester/venner/familie/barnepass på besøk lengre enn kun enkelte dager i mnd. Ingen begrensning på antall biler.

6.5 HMS og internkontroll

Det ble utført sprinkellkontroll i juni 2023 i blokkene.

Heiskontroll ble utført av Norsk heiskontroll i september 2023.

Smart elektro utførte årlig brannkontroll i mars 2024.

Svensden vaktmester er fra april 2024 engasjert til å utføre ettersyn og årlig kontroll med lekeplassen.

Styret går månedlige (ofte oftere) runder i sameiet.

6.6 Fjernvarme og avregning

Fjernvarme betales a-konto for de aller fleste seksjonseiere. Ista gjør avregningen halvårlig.

6.7 Brannansvarlige i hver blokk

Årsmøtet i 2023 vedtok at hver blokk har ansvar for å oppnevne en brannansvarlig og at dette nedfelles i vedtektene til sameiet. Styret foreslo at brannansvarlig honoreres med 3000 kroner årlig. Brannansvarlig meldes til styret ved oppstart og per den 1.1. hvert år. Styret har avholdt ett brannmøte med tre av fire representanter for blokkene. Imidlertid har ikke arbeidet kommet godt nok i gang, og styret anser det ikke for å være reelt å utbetale honorar nå. Arbeidet fortsetter, og brannansvarlige bør oppnevnes av årsmøtet. Dette får vi ikke til før i 2025. For perioden frem til da vil styret finne en løsning ved å samarbeide videre med dem som allerede har vist interesse for vervet.

6.8 Air condition

Årsmøtet i 2023 besluttet at eiere av leiligheter i industriblokka kan sette opp aircondition hvis ønskelig. Styret måtte utarbeide retningslinjer for dette. Retningslinjene er laget og publisert på VIBBO. Årsmøtet i 2023 besluttet også at vedtaket bør gjelde alle blokkene, og styret fikk i oppgave å utrede dette til årsmøtet i 2024. Se sak i årsmøtet 2024 om dette.



6.9 Vaktmestertjenester

Sameiet har avtale med Svendsen vaktmestertjenester A/S om renhold, snømåking, strøing, gressklipping og forefallende enklere driftsoppgaver. Høsten 2023 fusjonerte selskapet med PBT eiendomsdrift Øst AS.

7.0 Vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer

En av styrets viktigste oppgaver i et sameie er løpende vedlikehold av bygninger og fellesarealer. I 2023 har styret gjennomgått hele sameiet og notert alle vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Videre ble OBOS Prosjekt engasjert for å utforme en vedlikeholdsplan. Den ble endelig publisert i mars 2024. Se punkt 7.3 om planlagte vedlikeholds- og oppgraderingsbehov.

Det kommer frem av sameiets vedtekter hva som er sameiets felles ansvar og hva som hviler på den enkelte seksjonseier. Styret får ofte spørsmål om dette og ønsker derfor å minne om ansvarsfordelingen.

7.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Nedenfor er seks punkter som omhandler seksjonseiers ansvar, listet opp.

1. Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikeholdt, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
2. Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
3. Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.
4. Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
5. Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
6. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

7.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet er per definisjon alle, og når det er sameiet som er ansvarlig, benyttes fellesskapets midler til å gjøre utbedringer. Det er de innkrevde månedlige felleskostnader som skal dekke vedlikeholds- og reparasjonsarbeidet.

Sameiets vedlikeholdsplikt er som følger:

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.



3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7.3 Vedlikeholdsplan

Vedlikeholdsplanen utarbeidet av OBOS Prosjekt har basert vurderingene 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. Det benyttes tre nivåer for å synliggjøre gjennomsnittlig 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

Fremstår i god stand uten kjente utfordringer ●

- Vegger og fasader
- Tak, torg og takterrasser
- Takluker, overlys og takvinduer
- Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)
- Innvendige trapper
- Kryp kjellere og inventar
- Skadedyr (finnes ikke)
- Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner
- Varmtvann, varmeanlegg, kjølesystemer
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg – generelt
- Lading av elbiler
- Teleløsninger og automatisering
- Heiser
- Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder
- Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branddører

Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon

- Noen enkelte vinduer og dører
- Noen enkelte balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper
- Tak på nr. 123 og evt. 125 bør sjekkes. Ved evt. utskifting av takrenner, bør en vurdere snøsmeltesystem
- Sosiale soner og lekeplasser

Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet ●

Ingen

Styret har igangsatt innhenting av priser på følgende arbeider per 26. april 2024:

- Utbedring av plattinger/fellesarealer rundt Industriblokka
- Utskifting av råteskadete håndløpere



- Besiktigelse av tak, takrenner og svaltak på 123 og 125 og evt. fugging som bør gjøres
- Etterskruing av kledning på nr. 94 (fasade øst)
- Asfaltering og utbedring av fartsdump(er)
- Utskifting av de grå rektangulære utelampene med ny modell
- Skifte brannvindu som er knust i nr. 96 (tredje etasje)
- Skilte og lage oppstillingsplass ved brann samt skilting av stoppekraner i garasjen

Når det gjelder vinduer og dører som er trege, er seksjonseierne oppmodet til å selv ta kontakt med vaktmesterfirmaet Svendsen, for å få hjelp i sine seksjoner. Dette er seksjonseiers ansvar.

Vinduer og dører som har så store feil at det er fellesskapets ansvar å utbedre, er færre enn fem. Disse har styret oversikt over, og det er en plan for utbedring.

Vask av dekkekanter på plattinger og støttemurer i fellesarealer foreslås å gjøre på dugnad. Likeledes inngangspartier.

7.4 Utført vedlikeholdsarbeid siden forrige årsmøte

Siden forrige årsmøte har dette vært utført:

- Vedlikeholdsplan er utarbeidet og ferdigstilt, 79 000 kroner
- Vaktmestertjenester kostet siden forrige årsmøte 350 000 kroner
- 3-T bygg har skiftet et stuevindu i et rekkehus der glasset hadde vridd seg ut av karmen og det var åpning direkte ut. Her måtte hele karmen skiftes. Kostnad 121 000 kroner.
- Motoren til heisen i nr. 96 er skiftet (150 000 kroner). Videre har det vært flere heisstanser i løpet av vinteren. Til sammen har sameiet betalt 375 000 kroner til Kone AS for reparasjoner og service.
- Ceva har sjekket pumper og filter i varmeanlegget.
- Garasjen ble vasket og feid i juni 2023.
- Smart elektro er sameiets hovedleverandør av elektrikertjenester. I 2023 har det vært utført en rekke mindre arbeider i de tekniske anleggene, samt utskifting av defekte utelamper.
- Bordplanker i benker og bord ved grillhytta ble skiftet på dugnad.
- Seksjonseierne beiset plattinger på dugnad

7.5 Forsikringsaker

Siden forrige årsmøte har sameiet hatt fire forsikringsaker:

- Et vindusskifte i en blokk som ble dekket av forsikringen
- Flomskader rundt Industriblokka
- Lekkasje på sentralt varmeanlegg som medførte gravearbeidet utenfor nr. 99
- Frostskader på stoppekran ved nr. 125 som førte til vannskader i heisrommet

8.0 Arrangementer

8.1 Dugnader

Det ble avholdt dugnader i mai og i august, på fellesarealer ute samt feiing av fellesarealer inne. Mange møtte opp til dugnadene, og det ble i løpet av to x to timer utført en stor mengde arbeid, deriblant fjerning av kvist og siv langs Sagelva ved Grillhytta, vask av Grillhytta innvendig, rydding og feiing av fellesarealer ved bodene, lusing, skifting av sand i sandkassene, spyling og vask av trappearealer og utearealer, samt rensing og beising av treplattinger m.m.

8.2 Sosiale arrangementer

I august feiret vi tiårsjubileum for sameiet med pizza og kake ved Grillhuset.



Styret arrangerte Halloween-fest for barna i grillhytta.

Det var julegrantenning første søndag i advent.

9.0 Grillhytta

Styret gjør oppmerksom på at ved leie av grillhytta, må leietaker medbringe ved. Det ble innkjøpt ny grill til grillhytta i april 2024.

10.0 Fjernvarmeanlegg i seksjonene i rekkehusene

Dersom seksjonseier i rekkehus ønsker digital styring av fjernvarming, kan Ceva eller annen leverandør utføre dette. Ceva er det firmaet som kjenner sameiets anlegg best. Seksjonseier betaler selv for arbeidet.

11.0 Kontaktinformasjon til styret

Seksjonseierne kan kontakte styret via VIBBO på OBOS sin plattform for Sagelva boligsameie. Samarbeidspartnere kan benytte epostadressen sagelva@styrommet.no.



Til årsmøtet i Sagelva Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sagelva Boligsameie som viser et underskudd på NOK 245 647. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 26. april 2024
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 2
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Hansen, John Harald
Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

04/26/2024 11:15:45

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAGELVA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 911 556 413, KUNDENR. 1892

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 581 808	3 605 596	3 605 000	4 335 000
Andre inntekter	3	196 533	183 709	105 000	150 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 778 341	3 789 305	3 710 000	4 485 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 573	-15 510	-15 510	-22 560
Styrehonorar	5	-150 000	-110 000	-110 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-11 063	-10 156	-11 000	-12 000
Andre honorarer		-3 000	0	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-118 750	-95 332	-118 750	-122 500
Konsulenthonorar	7	-262 942	-144 950	0	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-714 040	-1 498 061	-908 200	-1 039 000
Forsikringer		-317 751	-276 705	-257 954	-350 000
Kommunale avgifter	9	-788 051	-833 378	-946 311	-920 000
Energi/fyring		-435 840	-261 661	-220 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-453 227	-434 508	-441 000	-456 108
Andre driftskostnader	10	-466 745	-412 359	-281 004	-429 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 742 982	-4 092 619	-3 309 729	-4 041 168
DRIFTSRESULTAT		35 359	-303 314	400 271	443 832
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 274	43 944	0	0
Finanskostnader	12	-326 279	-226 398	-305 000	-357 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-281 006	-182 454	-305 000	-357 000
ÅRSRESULTAT		-245 647	-485 768	95 271	86 832
Overføringer:					
Udekket tap		-245 647	-485 768		





SAGELVA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 911 556 413, KUNDENR. 1892

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		108 977	0
Kundefordringer		-4 229	118 230
Forskuddsbetalte kostnader		124	363 630
Driftskonto OBOS-banken		1 894 978	0
Sparekonto OBOS-banken		3 548	0
Innestående i andre banker		64 057	1 932 370
SUM OMLØPSMIDLER		2 067 456	2 414 230
SUM EIENDELER		2 067 456	2 414 230
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-3 466 907	-3 221 260
SUM EGENKAPITAL		-3 466 907	-3 221 260
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 611 099	4 723 318
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 611 099	4 723 318
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 946	0
Leverandørgjeld		481 111	586 565
Skyldige offentlige avgifter		0	282
Påløpte renter		89 905	68 422
Påløpte avdrag		20 840	0
Energjavregning	15	289 463	254 901
Annen kortsiktig gjeld		0	2 002
SUM KORTSIKTIG GJELD		923 264	912 173
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 067 456	2 414 230
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, __. __. 2024
Styret i Sagelva Boligsameie

Kjersti Vevstad

Mariya Vasileva Damyanova

Vebjørn Eide

Christian Arturo Hidalgo-herrera



**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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

AVSLUTTET AVDELINGSREGNSKAP

Selskapet har fra og med 2023 bestemt at de ikke skal ha avdelingsregnskap. Dette fører til at egenkapitalen ikke lenger vil bli splittet mellom rekkehus, boligblokk og garasje.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader boligblokk	1 547 016
Felleskostnader rekkehus	1 301 280
TV/Internett boligblokk	265 032
TV/Internett rekkehus	176 688
Andel renter lån rekkehus	89 028
Andel renter lån boligblokk	82 236
Andel avdrag lån rekkehus	67 536
Andel avdrag lån boligblokk	62 280
Garasjeleie	15 600
Energjavregning	-24 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 581 808

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm el-bil	143 413
Tidligere års feriepenge, skal ikke utbetales. Tilbakeføres derfor	2 284
Grillhytta	300
Korrigert differanse på avregning 2022 fra Ista	4 102
Korrigeing avregning Ista 1. halvår 2023	51
Opprydning reskonto	4 158
Innbetaling fra Riverty	100
Leie av teknisk rom	42 124
SUM ANDRE INNETEKTER	196 533



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

Arbeidsgiveravgift	-21 573
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 573

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 740, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 063.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 500
OBOS Prosjekt AS	-106 795
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 767
Boalliansen Forvaltning AS	-46 450
Ista Norge AS	-80 430
SUM KONSULENTHONORAR	-262 942

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-129 132
Drift/vedlikehold VVS	-13 100
Drift/vedlikehold elektro	-51 111
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 593
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 831
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-110 939
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 641
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 998
Drift/vedlikehold sentralvarmeanlegg, garasjeport, parkering	-202 816
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-878
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-714 040

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-392 684
Renovasjonsavgift	-395 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-788 051



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Container	-625
Driftsmateriell	-3 396
Lyspærer og sikringer	-2 713
Vaktmestertjenester	-50 438
Renhold ved firmaer	-77 771
Snørydding	-210 194
Gressklipping	-42 500
Andre fremmede tjenester	-1 983
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 740
Andre kontorkostnader	-17 549
Bank- og kortgebyr	-4 243
Velferdskostnader	-15 130
Konstaterte tap	-29 484
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-466 745

NOTE: 11**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14
Renter Nordea	19
Renter Handelsbanken	1 092
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	6 675
Utbytte Gjensidige Forsikring ASA	30 276
SUM FINANSINNETEKTER	45 274

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Nordea	-325 750
Renter på leverandørgjeld	-528
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-326 279

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Nordea Bank

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	276 682
Nedbetalt i år	112 219
	-4 611 099
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 611 099

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2. halvår 2023	-807 908
Innbetalt a konto varmtvann 2. halvår 2023 boligblokk	-63 066
SUM INNETEKTER	-870 974

KOSTNADER

Fjernvarme 2. halvår 2023	581 511
SUM KOSTNADER	581 511

SUM ENERGIAVREGNING	-289 463
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515983333

Dokument

Regnskap Sagelva
Hoveddokument
6 sider
Initiert på 2024-04-24 09:36:06 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2024-04-26 10:09:42 CEST (+0200)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
geir.vislie@obos.no
+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Kjersti Vevstad (SKV)
kjersti.vevstad@gmail.com
+4793018333

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "KJERSTI VEVSTAD"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-02-26 14:07:44 CET (+0100)
Signert 2024-04-24 09:38:10 CEST (+0200)

Styremedlem: Mariya Vasileva Damyanova (SMVD)
damianova.mari@gmail.com
+4746360955

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Mariya Vasileva Damyanova"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2023-06-02 12:06:40 CEST (+0200)
Signert 2024-04-24 16:57:29 CEST (+0200)

Styremedlem: Vebjørn Eide (SVE)
vebjorn_eide@hotmail.com
+4790520482

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Vebjørn Eide"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-04-03 10:09:27 CEST (+0200)
Signert 2024-04-24 09:41:16 CEST (+0200)

Styremedlem: Christian Arturo Hidalgo-Herrera (SCAH)
hidalgo.crs@gmail.com
+4746545212

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "C A Hidalgo Herrera"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-12-11 07:26:59 CET (+0100)
Signert 2024-04-26 10:09:42 CEST (+0200)

1/2

Vedlegg 3

28 av 31





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557515983333

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 1892 Selskapsnavn: Sagelva Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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