



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 337 348	3 778 341
Sum inntekter		4 337 348	3 778 341
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	174 573
Annen driftskostnad		4 557 790	3 568 409
Sum kostnader		4 740 350	3 742 982
Driftsresultat		-403 002	35 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 382	45 274
Sum finansinntekter		39 382	45 274
Annen finanskostnad		368 411	326 279
Sum finanskostnader		368 411	326 279
Netto finans		-329 029	-281 006
Resultat før skattekostnad		-732 031	-245 647
Årsresultat		-732 031	-245 647
Totalresultat		-732 031	-245 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-732 031	-245 647
Sum overføringer og disponeringer		-732 031	-245 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		131 010	104 748
Andre fordringer		901	124
Sum fordringer		131 911	104 873
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		959 696	1 962 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 696	1 962 583
Sum omløpsmidler		1 091 607	2 067 456
SUM EIENDELER		1 091 607	2 067 456

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 198 938	3 466 907
Sum opptjent egenkapital		-4 198 938	-3 466 907
Sum egenkapital		-4 198 938	-3 466 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 525 998	4 611 099
Sum annen langsiktig gjeld		4 525 998	4 611 099
Sum langsiktig gjeld		4 525 998	4 611 099
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			110 745
Leverandørgjeld		245 847	481 111
Annen kortsiktig gjeld		518 700	331 408
Sum kortsiktig gjeld		764 547	923 264
Sum gjeld		5 290 545	5 534 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 091 607	2 067 456



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 446248

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 911 556 413
SAGELVA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 337 348	3 778 341
Sum inntekter		4 337 348	3 778 341
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	174 573
Annen driftskostnad		4 557 790	3 568 409
Sum kostnader		4 740 350	3 742 982
Driftsresultat		-403 002	35 359
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 382	45 274
Sum finansinntekter		39 382	45 274
Annen finanskostnad		368 411	326 279
Sum finanskostnader		368 411	326 279
Netto finans		-329 029	-281 006
Resultat før skattekostnad		-732 031	-245 647
Årsresultat		-732 031	-245 647
Totalresultat		-732 031	-245 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-732 031	-245 647
Sum overføringer og disponeringer		-732 031	-245 647



Organisasjonsnr: 911 556 413
SAGELVA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		131 010	104 748
Andre fordringer		901	124
Sum fordringer		131 911	104 873
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		959 696	1 962 583
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		959 696	1 962 583
Sum omløpsmidler		1 091 607	2 067 456
SUM EIENDELER		1 091 607	2 067 456
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 198 938	3 466 907
Sum opptjent egenkapital		-4 198 938	-3 466 907



Sum egenkapital	-4 198 938	-3 466 907
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 525 998	4 611 099
Sum annen langsiktig gjeld	4 525 998	4 611 099
Sum langsiktig gjeld	4 525 998	4 611 099
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		110 745
Leverandørgjeld	245 847	481 111
Annen kortsiktig gjeld	518 700	331 408
Sum kortsiktig gjeld	764 547	923 264
Sum gjeld	5 290 545	5 534 363
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 091 607	2 067 456



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



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

6. mai 2025 kl. 18:00, Folkets Hus Strømmen, Strømsveien 61, 2010 Strømmen.

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.

Oppmøte fra klokken 1730

Vi registrerer fram møte fra klokken 1730, og møtet starter presis klokken 1800. Enkel bevertning i forkant av møtestart. Merk at vi er på Folkets hus på Strømmen i år, og ikke i Lillestrøm som i de to foregående årene.

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. Sykler
8. Aktivitetesbod
9. Avvikling av brannvakter
10. Service på ventilasjonsanleggene i hver seksjon
11. Undersøke tilbud på overvåkning av garasjeanlegget
12. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder Kjersti Vevstad er møteleder.

Forslag til vedtak

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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble rådgiver i OBOS, Margrethe Eggan foreslått. Protokollvitne(r) 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) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

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

Vedlegg
1. 1892 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 167 200 for perioden fra forrige årsmøte til dette årsmøtet.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styrets arbeid er kr 167 200.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 167 200 kroner.



Sak 7

Sykler

Forslag fremmet av:

Bjørge Fasche Iversen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Sykkelparkering ute, låsbart og med tak?

Styrets innstilling

Sameiet har vurdert mange ulike løsninger, men det er for dyrt tatt i betraktning av at det fortsatt er noe gjenstående vedlikeholdsarbeid i sameiet.

a)

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

- For Sykler
- Mot Sykler

b)

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

1. Sykkelparkering ute med tak, tror det har vært foreslått tidligere også
2. Det etableres ikke sykkelparkering med tak nå.

Sak 8

Aktivitetesbod

Forslag fremmet av:

Frode Grodås

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg hadde ønsket at sameie kunne hatt et rom/en bod hvor man kunne reparere sykler, barnevogner o.l men også f.eks smøre ski.



a)

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

- For Aktivitetesbod
- Mot Aktivitetesbod

b)

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

1. lage en aktivitetsbod for beboerne i sameiet. Ikke oppbevaring.
2. Styret vurderer om en slik bod kan etableres i eksisterende bygningsmasser.

Sak 9

Avvikling av brannvakter

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er en årsmøtesak fra i fjor som vi ikke har gjennomført. Styret har forespurt seksjonseiere om de vil være brannvakter, men det har ikke lyktes. Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Styrets innstilling

Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Forslag til vedtak

Styret foreslår for årsmøtet at ordningen med brannvakter ikke igangsettes, men avvikles, og at årlige brannvernrunder i blokkene i regi av styret kommer til i stedet.

Sak 10

Service på ventilasjonsanleggene i hver seksjon

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har innhentet tilbud fra to leverandører av service på ventilasjonsanleggene i de 90 seksjonene, og tilbudet fra Serwent er meget gunstig. Det beløper seg til kr 1350 (eks. mva) og en rabatt på 15 %. Se vedlagte tilbud.

Det er seksjonseiers ansvar å påse at service på ventilasjonsanlegget blir gjort. Styret foreslår at årsmøtet vedtar at service skal utføres på samtlige seksjoner, og at seksjonseierne blir etterfakturert.

Det er behov for service på ventilasjonsanlegget om lag hvert tredje år. Av hensyn til inneklime samt forebygging for brann og vedlikehold, anbefaler styret at alle seksjonene nå får service.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at tilbudet fra Serwent på service på seksjonenes ventilasjonssystem gjøres nå, og at seksjonseierne blir etterfakturert.

Vedlegg

2. Sagelva Boligsameie - tilbud.pdf

Sak 11

Undersøke tilbud på overvåkning av garasjeanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært en del utfordringer med tyveri og hærverk en periode i garasjeanlegget. Styret foreslår at det innhentes tilbud på overvåkning og at det igangsettes overvåkning dersom en finner et eget tilbud som ivaretar GDPR og samtidig er lett å administrere.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det innhentes tilbud på overvåkning og at det igangsettes overvåkning dersom en finner et eget tilbud som ivaretar GDPR og samtidig er lett å administrere.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det innhentes tilbud på overvåkning og at det igangsettes overvåkning dersom en finner et eget tilbud som ivaretar GDPR og samtidig er lett å administrere.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to faste styremedlemmer og to varamedlemmer. Videre skal det velges to personer to valgkomiteen.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er som følger;

Styremedlemmer som velges for to år: Vebjørn Eide og Cathrine Eriksson

Valgkomité for ett år: Kjersti Sortland og Kjersti Vevstad

Varamedlemmer: Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne varamedlemmer til styret. Styret anslår det for å være mulig å gjennomføre det kommende året uten varamedlemmer.

Roller og kandidater



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Eriksson
- Vebjørn Eide

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kjersti Sortland
- Kjersti Vevstad



Styrets årsrapport

Årsrapport Sagelva boligsameie

1.0 Virksomhetens art og beliggenhet

Sagelva boligsameie ligger i Lillestrøm kommune og har organisasjonsnummer 911 556 413. Eiendommen har gnr. 79, bnr. 1 i Lillestrøm kommune.

2.0 Styret og tillitsvalgte

Siden årsmøtet i 2024 og forrige valg har styrets tillitsvalgte vært følgende:

- Styreleder: Kjersti Vevstad
- Nestleder: Vebjørn Eide
- Styremedlem: Ingrid Gammelsæter
- Styremedlem: Mette Saxegaard Gjerde
- Varamedlemmer: Romain Froment og Cathrine Eriksson

Valgkomiteen som ble valgt av årsmøtet i 2024, har vært Vebjørn Eide og Mariyana Daminova. Valgkomiteens oppgaver er å finne egnede kandidater til styret og innstille til de vervene som er på valg i årsmøtet.

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:

- 36 rekkehus i Henrik Ibsens vei 71-105, 80-94, 127-145
- 54 blokkleiligheter i Henrik Ibsens vei 96, 107-121, 123 og 125

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. Egenandelen er for tiden 12 000 kroner.

5.0 Økonomien for 2024

Driftsresultatet for årsregnskapet 2024 er negativt med et merforbruk på 732 031 kroner. Det skyldes mer vedlikeholdsarbeid enn budsjettert. Merforbruket er dekket inn av midler på konto.

6.0 Styremøter og styrets arbeid

Styret har siden ordinært årsmøte i 2024 avholdt 13 styremøter.

6.1 Vaktmestertjenester

PBT eiendomsdrift utfører vaktmestertjenestene i sameiet, herunder renhold, snømåking, strøing, gressklipping, HMS-kontroll og forefallende enklere driftsoppgaver. Opprinnelig avtale var med Svendsen vaktmester AS, og disse er kjøpt opp av PBT. Våren 2025 vurderer styret å inngå avtale med nytt firma og har innhentet tilbud på vaktmestertjenester.



6.2 Fjernvarme

Når det gjelder varmeanlegget har sameiet i 2025 inngått avtale med Ceva om årlig ettersyn.

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

Lillestrøm kommune har i vintersesongen 2024-25 satt opp parkering forbudt-skilte slik som også ble gjort forrige vintersesong.

6.4 Parkering i sameiet

Det er Vestpark/Unum som utfører parkeringskontroll i sameiet.

6.5 HMS og internkontroll

Vaktmestertjenesten er pålagt å gå kontrollruter hver 14. dag og påse at alt fungerer i henhold til retningslinjene. Styret gikk selv en årlig HMS-runde i sameiet i august 2024.

Det ble utført sprinkerkontroll i juni 2024 i blokkene.

Heiskontroll ble utført av Norsk heiskontroll i september 2024.

Smart elektro utførte årlig brannkontroll i mars 2025.

6.6 Fjernvarme og avregning

Fjernvarme betales a-konto for de aller fleste seksjonseiere. Ista gjør avregningen halvårlig. I juni 2025 vil det komme avregning, og vi ser at mange betaler inn større a-konto beløp enn det er behov for. Kontakt OBOS for å få justert dette hvis ønskelig.

6.7 Brannansvarlige i hver blokk

Årsmøtet i 2024 vedtok at hver blokk har ansvar for å oppnevne en brannansvarlig og at dette nedfelles i vedtektene til sameiet. Styret har ved flere anledninger forsøkt å trekke dette arbeidet i gang, uten hell. Det anbefales nå at styret selv utfører årlige brannkontroller i blokkene (påse at det er brannslukningsapparater og røykvarslere) eller får vaktmester til å utføre det.

6.8 Vask av vinduer

Årsmøtet i 2024 vedtok at utvendig vask av vinduer skulle avvikles og gå over til at seksjonseierne selv besørger det. Styret kjøpte inn utstyr som kan leies for kr 50 per gang til dette bruk. Utstyret har vært noe utleid.

6.9 Beplantning i skråning

Dette gjelder skråningen mellom 123 og grillhytta. Jordsmonnet der er skrint og lavere enn ti cm. Det anbefales lavendel eller andre planter som ikke har behov for næringsrik jord.

6.10 Takrenner med snøsmeltefunksjon

Årsmøtet i 2024 vedtok at dette skulle innhentes priser på. Styret har forespurt noen firmaer uten at det er kommet i stand reelle tilbud. Denne saken jobbes det videre med.

6.11 Etablere bedre sykkelparkering

Sykelboden i garasjen er forbeholdt el-sykler og andre «dyre» sykler.

7.0 Vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer

En av styrets viktigste oppgaver i et sameie er løpende vedlikehold av bygninger og fellesarealer. I perioden fra årsmøtet i 2024 har det vært en mengde større vedlikeholdsoppgaver som har stått for tur og blitt utført.



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 Seksjonseiernes 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 i 2023 gjelder fortsatt og er basert på vurderinger 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:

1. Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
2. Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
3. 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
- 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

Når det gjelder vinduer og dører som er trege, er seksjonseierne oppmodet til å selv ta kontakt med vaktmester eller andre for å få hjelp i sine seksjoner. Dette er seksjonseiers ansvar og utføres mot seksjonseiers betaling.



Vinduer og dører som har så store feil at det er fellesskapets ansvar å utbedre, er få. 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:

- Vaktmester tjenester har siden forrige årsmøte kostet 450 000 kroner
- 3T-Bbygg har skiftet plattinger rundt Industriblokka, på sør- og vest-sidene. Det er lagt rister i plattingen for å kunne føre evt framtidig flomvann ut i elva igjen.
- Balnor har skiftet plattinger på østsiden av Industriblokka (ned mot eleven)
- PBT eiendomsdrift har skiftet håndløpere i rekkehusene 71-105.
- Balnor har skiftet håndløpere i de øverste etasjene i blokkene 123 og 125 samt rømningsveier.
- Ceva har byttet ekspansjonskarene til varmeanlegget. De forrige ekspansjonskarene var ikke store nok til å håndtere volumvariasjonene i varmt kontra kaldt vann.
- Det har vært en rekke utkall på heisene i 96, 123 og 125.
- Ceva har sjekket pumper og skiftet filter i varmeanlegget.
- Garasjen ble steamvasket i april 2025.
- PBT eiendomsdrift har rensset takrenner og fuget takluker på blokkene
- Furulund AS har asfaltert og skiftet fartsdumper.
- Industriporter har utført service på garasjeporten.
- Smart elektro har startet opp utskifting av utelamper.
- Avløpsrør i Industriblokka: Det var skade på røret i april 2025, og det er behov for utbedringer her som er bestilt.

7.5 Forsikringssaker

Siden forrige årsmøte har sameiet hatt flere forsikringssaker der seksjoner har vært involvert, og det gjelder lekkasje på avløpsrør i Industriblokka, knust glass i forbindelse med uvær i en seksjon og skadesyr-problematikk (mus) i ett rekkehus.

8.0 Arrangementer

8.1 Dugnader

Det ble avholdt dugnader i mai og i oktober, 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, luking, skifting av sand i sandkassene, spyling og vask av trappearealer og utearealer, samt rensing og beising av treplattinger m.m.

8.2 Annet sosialt arrangement

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 juni 2024. Det koster kr 150 å leie grillhytta.

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 arbeid og utstyr.

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.

Kontaktperson i OBOS for styret er Margrethe Eggan.

12.0 Lillestrøm kommunes flomsikring av Sagelva

Styret har via en kommunestyrerepresentant forespurt kommunen om hvilke planer det er for flomsikring av Sagelva og om slusen ved fossen kan åpnes ved en eventuell flom. Dette er svaret fra administrasjonen:

I forbindelse med flommen «Hans» var kommunene raskt på plass ved Flaen demningen. På dette tidspunktet vare beboerne allerede i gang med å gjøre tiltak. Et gangareal er opparbeidet av sameiet tett på demningen, og dette fungerte nærmest som en tett kanal i retning av enkelte leiligheter. Beboerne fjernet deler av terrassegulvet for å hindre vann, noe som hadde god effekt. En framtidig løsning vil kunne være å etablere rist for avrenning på utsatte steder. I forbindelse med hendelsen ble det forespurt om mulighet for å åpne bunnventil til demningen, men det ble da orientert om at denne sjelden har vært i bruk og at den har liten nevneverdig effekt på vannstanden. Demningen ble bygget for små møller og sagbruk i gamle dager og demmer opp lite vann.

13.0 Avlesning av vannmålere i blokkene

Det ble i 2022-23 installert vannmålere i blokkene, for at medgått forbruk skulle bekostes av den enkelte seksjon og ikke «flatt» over månedlige felleskostnader. Styret har nå igangsatt forarbeider til at avlesing og fakturering for medgått vannforbruk kan iverksettes.

14.0 Grunnforholdene i sameiet

Fra tid til annen henvender seksjonseiere seg til styret og etterspør dokumentasjon på grunnforholdene. Hos Lillestrøm kommune i saksarkivet der har styret funnet ROS-analyse fra før utbygging samt miljøteknisk undersøkelse. Dette er i sak 2010/8307 (dokument 101 og dokument 7).

Det er arkitekt i samarbeid med Multiconsult som har utarbeidet ROS-analysen. Arkitekt har vært ansvarlig søker ser det ut som i utbyggingssaken. Det står i dokumentene det ikke er fare for utglidinger av masse.

15.0 Utleie av garasje plass

Etter henvendelse fra en beboer med ønske om å leie garasje plass, har styret leid ut plass 55 til David Esteban Salas Budini for kr 14 000 for ett år.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 327 060.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sagelva Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sagelva Boligsameie som viser et underskudd på NOK 732 031. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets 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, 10. april 2025
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 330 307	3 581 808	4 335 000	4 576 000
Ladeinntekter EL-bil		6 942	0	0	0
Andre inntekter	3	99	196 533	150 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 337 348	3 778 341	4 485 000	4 586 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-21 573	-22 560	-23 500
Styrehonorar	5	-160 000	-153 000	-180 000	-166 000
Revisjonshonorar	6	-12 031	-11 063	-12 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-125 045	-118 750	-122 500	-129 000
Konsulenthonorar	7	-105 945	-262 942	-110 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-2 074 925	-714 040	-1 039 000	-1 007 000
Forsikringer		-383 491	-317 751	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-936 700	-788 051	-920 000	-1 058 000
Energi/fyring		-133 478	-435 840	-400 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-486 348	-453 227	-456 108	-492 000
Andre driftskostnader	10	-299 827	-466 745	-429 000	-445 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 740 350	-3 742 982	-4 041 168	-3 798 500
DRIFTSRESULTAT		-403 002	35 359	443 832	787 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 382	45 274	0	0
Finanskostnader	12	-368 411	-326 279	-357 000	-362 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-329 029	-281 006	-357 000	-362 000
ÅRSRESULTAT		-732 031	-245 647	86 832	425 500
Overføringer:					
Udekket tap		-732 031	-245 647		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		131 010	104 748
Forskuddsbetalte kostnader		901	124
Driftskonto OBOS-banken		891 898	1 894 978
Sparekonto OBOS-banken		3 677	3 548
Innestående i andre banker		64 121	64 057
SUM OMLØPSMIDLER		1 091 607	2 067 456
SUM EIENDELER		1 091 607	2 067 456
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-4 198 938	-3 466 907
SUM EGENKAPITAL		-4 198 938	-3 466 907
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 525 998	4 611 099
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 525 998	4 611 099
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 123	41 946
Leverandørgjeld		245 847	481 111
Påløpte renter		0	89 905
Påløpte avdrag		0	20 840
Energiavregning	15	459 277	289 463
Annen kortsiktig gjeld	16	300	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		764 547	923 264
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 091 607	2 067 456
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 23.03.2025

Styret i Sagelva Boligsameie

Kjersti Vevstad /s/

Ingrid Hildur Gammelsæter /s/

Vebjørn Eide /s/

Mette Saxegaard Gjerde

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 414 499
TV/Internett	455 338
Lånekostnad	444 870
Garasje	15 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 330 307

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	99
SUM ANDRE INNETEKTER	99

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 473, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 031.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
Andre konsulentonorarer	-103 030
SUM KONSULENTHONORAR	-105 945

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 293 926
Drift/vedlikehold VVS	-31 740
Drift/vedlikehold elektro	-60 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 037
Drift/vedlikehold heisanlegg	-411 423
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-63 129
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 115
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-62 633
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-4 173
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 074 925

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-540 148
Renovasjonsavgift	-396 552
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-936 700

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-5 720
Annet driftsmateriale	-15 664
Vaktmestertjenester	-50 085
Renhold ved firmaer	-54 259
Snørydding	-75 000
Gressklipping	-67 575
Andre fremmede tjenester	-13 816
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-473
Andre kontorkostnader	-2 499
Bank- og kortgebyr	-3 298
Velferdskostnader	-5 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-299 827

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 432
Renter av sparekonto i OBOS-banken	129
Renter av Nordea bank	64
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-393
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 150
SUM FINANSINNTEKTER	39 382

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Nordea	-368 411
SUM FINANSKOSTNADER	-368 411

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 låne-

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 Abp, Filial I Norge	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,05 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2020	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	388 901
Nedbetalt i år	85 101
	-4 525 998
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 525 998

NOTE: 15**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2. halvår 2024	-802 780
SUM INNTEKTER	-802 780

KOSTNADER

Fjernvarme 2. halvår 2024	494 529
Vann 2. halvår 2024	-61 854
SUM KOSTNADER	432 675



Uoppgjorte avregninger 1. halvår 2024 -89 172

SUM ENERGIAVREGNING -459 277

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.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifiserte innbetalinger -300

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -300



Ventilasjonsrens

Sagelva Boligsameie
Styret v/ Cathrine Finsæther Eriksson
Hnrk Ibsens Vei 71 - 145
2010 Strømmen
Tlf:
Epost: catheriks@gmail.com
Org Nr: 911 556 413

Oslo/Lier, 11.04.2025

Pristilbud på rensing av ventilasjonen

Vi gjør oppmerksom på at mengden støv/forurensing i kanalene/anlegget kan være direkte helsefarlig og påvirker innemiljøet negativt. Videre vil vi påpeke den økte brannfaren, se forskrift om brannforbygging §9.

SINTEF anbefaler rens av ventilasjon hvert 5. år mens Norges Astma og Allergiforbundet anbefaler rens hvert 3. år.

Tilbud på rens av 96 leiligheter.

Arbeidsmoment 1-12	
Pris per leilighet	kr. 1 350,-
Totalt eks mva.	kr.129 600,-
15% Rabatt	Kr. 19 440,-
Ny total eks mva.	Kr.110 160,-

Prisen er en totalpris eksklusive moms og inkluderer arbeidet, materialkostnader, maskinbruk og transportkostnader.

Les mer om våre standard betingelser her: <https://www.tt-teknikk.no/standard-betingelser>

Tilbudet er basert på samtlige separate/felles ventilasjonskanaler og avgreninger i boligsameiet

1. Rensing av samtlige stående/liggende hovedkanaler til viftehus.
2. Rensing av ventilasjonskanal fra kjøkken til hovedkanal eller til viftehus.
3. Rensing av ventilasjonskanaler fra alle bad/toaletter, vaskerom og ev. kjeller til hovedkanal eller viftehus.
4. Kontroll av samtlige stående/liggende tilluftskanaler fra oppholdsrom, soverom, boder og lignende til viftehus.
5. Bilder før/etter.
6. Rens og innregulering av ventiler.
7. Rensing og kontroll av vifter og aggregat.
8. Rens av inntakskanal, kontroll av avkastkanal.
9. Vår skriftlige informasjon/fremdriftsplan om arbeidet og når det skal utføres til samtlige enheter/leiligheter/sameiere tilsendt ca. 2 uker før arbeidet påbegynnes.
10. Gratis servicetelefon for spørsmål fra beboerne vedr. arbeidet, praktiske ting, nøkkelavtaler etc.
11. Utførlig rapport som omfatter utført arbeid, avvik og eventuelle feil på alle ventilasjonspunktene i hele anlegget/ene.

1

TT-Teknikk AS
Holmenveien 2, 3402 Lier
post@powerclean.no
800 35 300
www.tt-teknikk.no
25 av 28

Vedlegg 2

Sagelva Boligsameie - tilbud.pdf



Ventilasjonsrens

12. Serviceavtale som innebærer at boligselskapet blir kontaktet etter ca 5 år for å avtale ny runde for vedlikehold. Prisen justeres iht SSB sin indeks for denne type arbeid. Avtalen er løpende og kan sies opp når som helst.

Tilleggstjenester

Måling av luftgjennomstrømningen i alle tilkoblede avtrekks-ventiler/punkter med skriftlig rapport pr. ventil/punkt. **Pris: kr. 80,- pr punkt.**

I henhold til Byggteknisk forskrift (TEK 10) skal den totale friskluft-tilførselen i bolig tilsvare minimum 0,5 utskifting pr. time. Det vil si at all luft i boligen skal skiftes hver annen time. Kjøkken, sanitærrum og våtrom skal ha avtrekk med tilfredsstillende effektivitet. Veiledningen i Byggteknisk forskrift (TEK 10) – § 13-2 spesifiserer at avtrekksvolumet i bolig skal tilsvare 36 m³/h (kubikk pr time) på kjøkken, toalett og vaskerom og 54 m³/h på bad som grunnventilasjon.

Andre tjenester

- Montering/eller utskifting av avtrekksvifter (motor til aggregat)
- Filteravtale (levering og utskifting av filter årlig)

Informasjon til beboerne vil bli gitt når arbeidet er avsluttet.

Prisen gjelder under forutsetning av at det er fri tilgang til strøm, og at ventilasjonskanaler er hele og uskadede. Alle rens punkter/kanaler for ventilasjon i bygning/er og leiligheten/ene må være tilgjengelige. Vi kan ikke holdes ansvarlig for eventuell ulyd i vifter etter rensing som påviselig skyldes alder eller manglende/ ikke gjennomført rensing/vedlikehold over lang tid.

Prisen er beregnet ut fra at vi kan utføre hele oppdraget i sammenheng. Det gis derfor ikke reduksjon av totalprisen selv om ikke alt er utført, hvis dette skyldes at vi ikke har fått adgang til en eller flere leiligheter, eller at rens punkter eller kanaler ikke har vært tilgjengelige.

Ved behov for etterrens pga manglende tilgang vil dette bli fakturert ekstra etter timer.

Våre ansatte har HMS ID-kort utstedt av Arbeidstilsynet.

Vi håper at tilbudet er av interesse og ber Dem vennligst ta kontakt dersom De har spørsmål. Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Med vennlig hilsen
for TT-Teknikk
Kim Ruben Hannevig
Prosjektleder

Mobil: 976 44 128
Epost: krh@powerclean.no

2

TT-Teknikk AS
Holmenveien 2, 3402 Lier
post@powerclean.no
800 35 300
www.tt-teknikk.no
26 av 28

Vedlegg 2

Sagelva Boligsameie - tilbud.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

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.