



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 293 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 169 186	1 974 397
Annen driftsinntekt		161 534	309 064
Sum inntekter		2 330 720	2 283 461
Kostnader			
Lønnskostnad	2	166 435	193 970
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	1 975 238	2 214 358
Sum kostnader		2 141 673	2 408 328
Driftsresultat		189 047	-124 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 295	15 298
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		285	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		20 010	15 298
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		209 057	-109 569
Totalresultat		209 057	-109 569
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	82 640	-82 640
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	126 417	-26 929
Sum overføringer og disponeringer		209 057	-109 569



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 157	8 457
Andre fordringer		50 982	28 380
Sum fordringer		66 139	36 837
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 043 253	170 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 043 253	170 913
Sum omløpsmidler		1 109 392	207 750
SUM EIENDELER		1 109 392	207 750

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	126 417	
Udekket tap			82 640
Sum opptjent egenkapital		126 417	-82 640
Sum egenkapital		126 417	-82 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 153	190 334
Annen kortsiktig gjeld	9	816 822	100 056
Sum kortsiktig gjeld		982 975	290 390
Sum gjeld		982 975	290 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 109 392	207 750



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 589416

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 293 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lene
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 917 293 430
SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 169 186	1 974 397
Annen driftsinntekt		161 534	309 064
Sum inntekter		2 330 720	2 283 461
Kostnader			
Lønnskostnad	2	166 435	193 970
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	1 975 238	2 214 358
Sum kostnader		2 141 673	2 408 328
Driftsresultat		189 047	-124 867
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 295	15 298
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		285	
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		20 010	15 298
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		209 057	-109 569
Totalresultat		209 057	-109 569
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	82 640	-82 640
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	126 417	-26 929
Sum overføringer og disponeringer		209 057	-109 569



Organisasjonsnr: 917 293 430
SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 157	8 457
Andre fordringer		50 982	28 380
Sum fordringer		66 139	36 837
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 043 253	170 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 043 253	170 913
Sum omløpsmidler		1 109 392	207 750
SUM EIENDELER		1 109 392	207 750
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	126 417	
Udekket tap			82 640



Sum opptjent egenkapital	126 417	-82 640
Sum egenkapital	126 417	-82 640
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	166 153	190 334
Annen kortsiktig gjeld	9 816 822	100 056
Sum kortsiktig gjeld	982 975	290 390
Sum gjeld	982 975	290 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 109 392	207 750



Organisasjonsnr: 917 293 430
SAMEIET FJELLHAMMERVEIEN 11

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		-22820.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	20567.00	26790.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	145868.00	190000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Sameiet Fjellhammerveien 11

FOR ÅRSMØTET 2. MAI 2023

INNHold

Innkalling til ordinært årsmøte 2023

Innstilling til saker som skal behandles på årsmøte 2023

Styrets årsmelding

Resultat

Balanse

Noter

Revisjonsberetning

Styrets kommentarer til regnskap 2022 og budsjett 2023

Sameiets vedtekter

Fullmaktsskjema



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Årsmøte i Sameiet Fjellhammerveien 11 avholdes 02. mai 2023 kl. 18:00 i Frivillighetssentralen Strømmen - Strømsveien 66 – 2010 Strømmen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

4. INNKOMNE FORSLAG

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Strømmen, 12. april 2023

Benedikte Hjertaker
Styreleder
Styret Sameiet Fjellhammerveien 11

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan uttale seg til årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier kan være representert ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør avlevere/sende fullmakt.



INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 2023

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Årsmeldingen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Sak fra 408 - Vedlikehold

Det er ønskelig å investere litt i vedlikehold hvert år, i stedet for å ta større utskiftningsprosesser når det er for sent. Sameiet vi bor i er ikke særlig gammelt, og jeg ønsker ikke at det skal tas beslutninger som forringer verdien av boligene vi bor i. Jeg opplever at verdien forringes ved at det er utført flekkvis beising flere steder på fasaden som er synlig for omgivelsene.

Forslag til årsmøtet:

Det gjøres et reelt forsøk i å rette på fargeforskjellen i fasaden på treverket som er nå ved å utføre en form for beising innen beisesesongen 2023 er over.

Kommentar til forslaget fra sameier: Helst ser jeg at de solutsatte partiene av blokken også beises da jeg mener at det er et faktisk behov for dette. Historikk hos oss tilsier at det kan være lurt å leie inn profesjonelle.

Styrets anmodning: Den anmodes om tilslutning til forlaget.



B) Sak om vannmålere legges frem

Det er fremmet forslag om installering av vannmålere i alle leiligheter for å kunne lese av hver enkelt leilighets forbruk av vann og fordele kostnad ved vann per leilighet etter det faktiske vannforbruket i stedet for at dette faktureres etter kvadratmeterbrøk ved ordinære felleskostnader slik som i dag.

Styret har undersøkt hva som skal til for å få gjennomført dette forslaget med BORI, kommune og rørleggerviksomheter.

Kommune og BORI krever at det er vannmålere for vann inn og ut i alle leiligheter og vannmåler for sameiets eget forbruk (hageslange ved utekrann mm.) for å få dette gjennomført og viderefakturerbart.

Det hentes inn tilbud fra ulike rørleggere for å få satt opp dette som vil presenteres på årsmøtet.

Forslag til årsmøtet:

Det vedtas å sette opp vannmålere ved alle leiligheter via ett av de vedlagte tilbudene. Tilbud som aksepteres er fra: _____.

Styrets anmodning: Det er ikke rom for dette i nåværende budsjett, det må i så fall faktureres ekstraordinært per enhet.

C) Ryddighet på verandaer som påvirker inntrykket av fasaden

Forslag til årsmøtet:

Det vedtektsfestes at det ikke er tillatt med oppbevaring av gjenstander som ikke hører til på verandaer dersom andre kan se oppbevaringen. Tildekning for å skjule oppbevaring må avklares med styret.

Styrets anmodning: Den anmodes om tilslutning til forlaget.



D) Angående oppbevaring av gjenstander på plattform i parkeringsanlegg

Nedre Romerike Brann har uttalt følgende: Kun kjøretøy og naturlig tilhørende faste tilbehør, som dekk, skiboks/takboks o.l. kan oppbevares på garasjeplassene. Det skal holdes ryddig og rent, samt fritt for boss og annet avfall.

Forslag til årsmøtet:

Uttalelsen fra Nedre Romerike brann vedtekstfestes. Altså: Kun kjøretøy og naturlig tilhørende faste tilbehør, som dekk, skiboks/takboks o.l. kan oppbevares på garasjeplassene. Det skal holdes ryddig og rent, samt fritt for boss og annet avfall.

Styrets anmodning: Den anmodes om tilslutning til forlaget.

E) Gebyr for å leie ut

I dag har vi det slik at vedtektene våre åpner for at det skal gis gebyr ved bytte av leietaker. Styret har erfart at det er beskyringsverdig hvor sjelden det varsles om bytte av leietakere og vi vil derfor gå inn for å fjerne gebyret for å unngå at utleiery ikke melder fra om bytte. Dersom en farlig situasjon oppstår som påvirker beboerne i sameiet så ønsker vi å kunne ha oversikt over hvem som bor hos oss slik at vi vet at alle er sikre.

Forslag til årsmøtet:

Vedtekstfesting om gebyr for å leie ut og gebyr for bytte leietagere fjernes for å sikre tryggheten til alle som bor hos oss.

Styrets anmodning: Den anmodes om tilslutning til forlaget.

F) Vedtekstfesting av gebyr for å ha tuklet med brannalarmer

Å tukle med brannalarmene fører til en stor risiko for alle som bor i sameiet.

Forslag til årsmøtet:

Dersom det oppdages at en sameier har endret innstillinger/tuklet med eller forringet kvaliteten av sin brannalarm vil det påløpe et gebyr på kr 3.000,-. Dersom sameier eller leietager melder bekymring eller varsler om mulig forringet kvalitet ved sine brannalarmer selv utenfor kontroll vil ikke gebyr påløpe.

Styrets anmodning: Den anmodes om tilslutning til forlaget.



G) Vedteksendring av innkalling til ekstraordinært årsmøte

Forslag til årsmøtet:

Nåværende vedtekstfestede innkallingsregler settes til side for Eierseksjonslovens innkallingregler slik at det fremover er lovens ordlyd som gjelder. Det vil si minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene.

Styrets anmodning: Den anmodes om tilslutning til forlaget.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

Valgkomiteens forslag: Jaspreet Ahluwalia velges for 1 år og som ny styreleder.

B) Valg av to (2) styremedlemmer

Valgkomiteens forslag:

Saleh Canaaneh velges som styremedlem for 2 år. (Ny)

Alec Eigner velges som styremedlem for 2 år. (Ny)

Bettina Steen (styremedlem) er valgt frem til 2024, fratrer grunnet flytting til annen tidssone.

Det anmodes om tilslutning til forslagene til styreleder og styremedlemmer.

C) Valg av varamedlem

1-2 varamedlemmer for 2023/2024 velges på årsmøte.

D) Valg av valgkomité.

Valgkomiteen som ble valgt for 2022/2023 var Gerd Kvernmo, Pham Cam Thi Hang, Kha Phan & Taipob Koomtrakool, Thong Qouc Nguyen & Sen Thi Do.

Det rettes en stor takk til Gerd Kvernmo!

Ny valgkomité for 2023/2024 velges på årsmøte.



STYRETS ÅRSMELDING

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Benedikte Torkildsen Hjertaker (valgt for 1 år i 2022)

Styremedlem: Iren Thoner (valgt for 1 år i 2022)

Styremedlem: Nitharshaan Thevarajah (valgt for 2 år i 2021)

Styremedlem: Bettina Steen (valgt for 2 år i 2022)

Varamedlem til styret: Sander Skipperstøen (valgt for 2 år i 2021)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er SLM Revisjon AS - Lillestrøm

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

Sameiet Fjellhammerveien 11 ble stiftet 22.04.2016 og har org. nr. 917 293 430.

Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm.

Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets org. nr.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 917293430@bori.no.

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Sameiet Fjellhammerveien 11, 917 293 430

Postboks 2719

7439 Trondheim

Bygningsadresser:

Sameiet består av 49 seksjoner og 1 næringsseksjon fordelt på en bygning med adresse Fjellhammerveien 11, 2010 Strømmen.

Eiendommen har gnr. 78 bnr. 105 i Lillestrøm kommune.

Organisering:

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



HMS/ansatte/arbeidsmiljø:

Sameiet har ingen ansatte.

Styret har avtale med USBL for et tilfredsstillende internt kontrollsystem. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen og på eiendommen i samarbeid med **TOMA** som leverer renhold, vinter- og vaktmester tjenester til sameiet. Videre har sameiet en rekke andre serviceavtaler og kontaktpunkter som utfører kontroller av ulike områder hvert år.

Vi har et felles ansvar for å sikre et godt bomiljø for alle som eier eller leier i sameiet.

Det er tilgjengelig kasser med grus for å strø uteområder ved glatte forhold. Vi bør vise tålmodighet med hverandre ved kjøring ut og inn av garasjen både på vinter- og sommerstid.

Handicap-parkeringsplasser skal kun benyttes etter avtale slik at det ikke er til hinder eller risiko for andre sameieres/leietakers helse eller behov. Husk også å parkere innen plassens avgrensninger bak, slik at parkering ikke er til hinder for fremkommelighet forøvrig.

Røyking forbudt-skilt skal overholdes.

Styret har også i 2022/2023 hatt befaring med representant fra **Forebyggende tiltak i Nedre Romerike Brann og Redning** for å opprettholde tiltak og nivå i forhold til godt brannvern. Det registreres fortsatt detektorutslag på alarmsentralen i leiligheter med mye stekos ved matlaging. Dersom dette fører til uønsket uttrykking vil beboer/eier bli påført større kostnader fra **NRBR** og andre involverte parter.

Renhold og vaktmestertjeneste utføres av **TOMA** hver uke. For å redusere skitt man bringer med seg utenfra og inn i fellesområder har styret i tillegg inngått avtale om «avtørkingsmatter» fra **Stil AS**.

Styret fortsetter jevnlig befaring av garasjeanlegget utover vanlig serviceavtale. Rapporter mottatt av **MultiParking, Total Teknisk AS** og **P-Plan** er fortsatt urovekkende. Flere plattformer og viktige deler ruster opp grunnet utbyggers ikke installasjon av vannpumpe og nødvendig utlufting i «drenkjeller» under garasjens kjørefelt. Utskifting og tiltak vil bety forholdsvis større utgifter på garasjeanlegget i tiden som kommer.

Garasjen er et mekanisk anlegg som skal og må behandles etter en god opplæring for bruk. Dørene skal lukkes etter inn-/utkjøring. Maksimal vekt er 2000 kg, men kan oppgraderes til 2500 kg ved ønske. Ta kontakt med styret dersom dette er ønskelig. På display vises det vekt-, bredde- og høydebegrensninger på den gitte plassen som hentes frem. Brukere som overtrer enkle bruksregler vil bli påført reparasjonskostnader. All skade i garasjen skal varsles til styret via styrepostkasse eller epost.



4. STYRETS ARBEID

Dette året har styret holdt kontakt via en messenger-gruppe og fysiske møter. Det har vært avholdt 15 styremøter og 2 arbeidsmøter i 2022/2023.

Vi hadde ett nytt styremedlem ved inngangen av styreåret 2022/2023, av naturlige årsaker var oppstart, intro til styret og budsjettarbeid som hadde frist 31.05.23 blant det første det ble arbeidet med. Det er forventet også for styreåret 2023/2024. Videre så er en del av styrets arbeid gitt i listen nedenfor.

Styrets arbeid i 2022/2023 inkluderte blant annet (*listen er ikke uttømmende*):

- Vår- og høst dugnad 2022, vårdugnad 2023
- Avslutning av arbeidet på nabotomten med ny barnehage (fasadevask, asfaltering og opparbeidelse av fortau)
- Etablering av trivselsgruppe for arbeid med uteområdet
- Etablering av lovpålagt lekeplasskontroll ved TOMA
- Etablering av lovpålagt kontroll av sprinkleranlegget ved Sprinklerteknikk
- Henvendelser fra/til sameiere (informasjon i facebookgruppe/mail, nøkkelrekvisasjoner, endring av ringeklokkelister og diverse)
- Skadesaker hos Gjensidige (privat ytterdør, glassrute, inngangsdør til fellesområdet, dør til teknisk rom, skade i privat leilighet, fjernvarmeanlegg)
- Regulering av bruk av HC-plasser ved A1 Security
- Innkjøring og etterfølger av rettssak (møte med Paal Haugaard 12.08.22 og videre oppfølging av saken)*
- Arbeid for å etablere kameraovervåkning i garasjen*
- Skade/feil ved fjernvarmeanlegget*
- Arbeid for å etablere lading i garasjen for el-bil*
- Beising (organisering av innkjøp og av beis og maling for vedlikeholdsarbeid, kontakt med private aktører for befaringer og tilbud for beising i 2022 og 2023)
- Generell oppfølging av bygning, garasje, skader, leverandører og serviceavtaler (mindre skader, HMS-runde, hensetting av gjenstander, stige fra 4. etasje til tak, bytte av ytterdør, oppstaking av søppelsjakt, ROAF, TOMA for måking, renhold og vaktmestertjenester, Honeywell, P-Plan, Assa Abloy, TKS heis, NRBR, filterbestilling mm).
- Økonomi og administrasjon (løpende økonomisk oppfølging og utgiftskontroll, samordnet registermelding, HMS-portal, møte med BORI, oppfølging av viderefakturerings ved uhell i garasje og brannutrykninger, budsjettarbeid 2. halvår 2022 og 1. halvår 2023, møte med BORI, perioderegnskap og årsregnskap)
- Organisering av og oppfølging etter årsmøter og beboermøter (ekstraordinært årsmøte i forbindelse med budsjett/beising 20.06.22, ekstraordinært årsmøte for informasjon om innkreving av felleskostnader samt etterfølgende beboermøte, varme og radiatorer 09.02.23 og ordinært årsmøte 02.05.23)



*Disse sakene vil det gis mer informasjon om nedenfor

4.1 INNKJØRING OG ETTERFØLGER AV RETTSSAK

Sameiet har ikke vært i noen rettstvister siden 2021.

Rettstvistene om utbyggers tinglyste forpliktelse til å utbedre adkomsten til Fjellhammerveien 11 ved McDonalds ble forkastet av Høyesteretts ankeutvalg i januar 2021. Derved tapte utbygger Boligutvikling Sør AS i alle rettsinstanser.

Utbygger ble dømt til å betale Sameiet Fjellhammerveien 11 kr. 2.211.441,- som kompensasjon og til utbedring av adkomsten mellom vårt sameie og McDonalds. Utbygger betalte ikke innen fristen og forsøkte å forhandle seg frem til en minnelig økonomisk løsning som lå betydelig lavere enn ovennevnte sum. For å sikre noe økonomisk kompensasjon, tok sameiet pant i to kontoer i Handelsbanken på kr 287.056,- og kr 6.433,-. I tillegg ble vi «tvunget» inn i et dividendeoppgjør med flere andre kreditorer og måtte akseptere 20% dividende av opprinnelige krav pluss renter som gir kr 479.489,-. Totalt har sameiet mottatt kr 773.440,47,- inkl. et mindre rentebeløp, dette er avsatt til den fremtidige forpliktelsen ved utarbeidelse av innkjøringen.

Fast Food Norge AS (McDonalds) har tidligere signalisert et de vil kunne akseptere en enklere, men tilfredsstillende løsning, av sin drive-through i forhold til den opprinnelige tinglyste plan.

Siden sist årsmøte er det mottatt brev med forslag til utarbeidelse fra McDonalds/Food Folks og styret har diskutert minnelige løsninger og hatt et møte med advokat Paal Haugaard for videre oppfølging av saken. Styret besluttet å ikke betale inn beløper til Food Folks før vi har fått fremlagt en plan over hvordan området skal se ut og hvilken tidsplan det arbeides etter. Det er levert et forslag til Food Folks som det ikke er mottatt tilbakemelding på.

Forslag til endringer, kostnadene eller igangsetting er ikke avtalt etter sameiets advokats anbefalinger.

4.2 ARBEID FOR Å ETABLERE KAMERAOVERVÅKNING I GARASJEN

Styret har diskutert og vurdert implementering av kameraovervåkning i sameiet for å øke sikkerheten og forebygge uønskede hendelser som innbrudd og hærverk i garasjen/bodområde. Styret har innhentet tilbud fra ulike leverandører og vurdert hvilken løsning som vil være mest hensiktsmessig og kostnadseffektiv. Oppsett er forventet i mai 2023.



4.3 SKADE/FEIL VED FJERNVARMEANLEGGET

Det er mulighet for manglende innregulering i bygget.

Gjensidige har vært hos oss for å vurdere om dette er en forsikrings sak. Det er tatt bilder, men vi har ikke mottatt noen rapport eller noen konklusjon fra Gjensidige forsikring per 12.04.23. Vi kommer til å ettersende mer informasjon til alle når det er mottatt fra dem.

4.4 ARBEID FOR Å ETABLERE LADING I GARASJEN FOR EL-BIL

Styret har arbeidet med å legge til rette for installasjon av elbilladere i sameiets parkeringsanlegg slik Eierseksjonsloven sier at et styre skal. Dette innebærer å innhente informasjon om ulike løsninger og pristilbud fra leverandører, samt å vurdere hvordan infrastrukturen i garasjeanlegget kan tilpasses for å kunne støtte et økende antall elbiler blant beboerne.

Det er mottatt verderlagsfri undersøkelse fra kommunen gjennom Sweco. Rapport er forventet medio mai 2023 og videre fremgang vil løpe via styreåret 2023/2024.

Vi ønsker det nye styret lykke til!

Strømme, 12.04.2023

Bettina Steen
Styremedlem

Nitharshaan Thevarajah
Styremedlem

Iren Thoner
Styremedlem

Benedikte Hjertaker
Styreleder



Sameiet Fjellhammerveien 11

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Fjellhammerveien 11 org.nr. 917293430



Resultatregnskap 2022

Sameiet Fjellhammerveien 11
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 169 186	1 974 397	1 969 700	2 401 575
Annen driftsinntekt		161 534	309 064	179 200	169 200
Sum driftsinntekter		2 330 720	2 283 461	2 148 900	2 570 775
Kostnader					
Lønnskostnad	2	166 435	193 970	159 740	131 215
Konsulenttjenester	3	121 361	134 370	117 000	131 273
Kontingenter		3 050	2 050	2 750	3 250
Rep og vedlikehold	4	291 262	538 217	445 200	512 200
Forsikringer		155 239	164 576	140 000	179 300
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		528 156	512 637	520 000	580 000
Energi og fyring	5	676 286	627 601	550 000	805 000
Kabel-TV og telefoni		12 701	12 348	12 600	14 000
Driftskostnader	6	168 965	160 279	165 000	175 000
Andre driftskostnader	7	18 218	62 280	24 000	19 000
Sum driftskostnader		2 141 673	2 408 328	2 136 290	2 550 238
Driftsresultat før finansposter		189 047	-124 867	12 610	20 537
Finansielle poster					
Finansinntekt		20 295	15 298	600	600
Finanskostnad		285	0	0	0
Sum finansposter		20 010	15 298	600	600
Årsresultat		209 057	-109 569	13 210	21 137
Overført til annen egenkapital	8	126 417	-26 929	0	0
Overført udekket tap	8	82 640	-82 640	0	0
Sum disponering		209 057	-109 569	0	0

Resultatrapport 2022 for Sameiet Fjellhammerveien 11



Balanse 31.12.2022

Sameiet Fjellhammerveien 11
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	50 982	26 489
Kundefordringer	15 157	8 457
Andre fordringer	0	1 891
Sum fordringer	66 139	36 837
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 022 028	149 663
Skattetrekkkonto	21 225	21 250
Sum omløpsmidler	1 109 392	207 750
SUM EIENDELER	1 109 392	207 750

Balanserapport 2022 for Sameiet Fjellhammerveien 11



Balanse 31.12.2022

Sameiet Fjellhammerveien 11
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	126 417	0
Udekket tap		0	-82 640
Sum egenkapital		126 417	-82 640
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		166 153	190 334
Annen kortsiktig gjeld	9	816 822	100 056
Sum kortsiktig gjeld		982 975	290 390
Sum gjeld		982 975	290 390
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 109 392	207 750

Sameiet Fjellhammerveien 11

Benedikte Torkildsen Hjertaker
Styrets leder

Iren Thoner
Styremedlem

Niharshaan Thevarajah
Styremedlem

Bettina Annabelle Steen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Fjellhammerveien 11



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	186 000	0	0	0
Garasjer	235 200	183 750	235 200	235 200
Generelle felleskostnader	1 721 307	1 617 093	1 721 900	2 152 375
Kabel-TV/Bredbånd	12 600	12 000	12 600	14 000
Vedlikehold garasjer	0	161 554	0	0
Vedlikeholdsfond	14 079	0	0	0
Sum felleskostnader	2 175 851	1 974 397	1 969 700	2 401 575



Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Påløpt, ikke utbetalt lønn	0	-22 820	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	145 868	190 000	140 000	115 000
Arbeidsgiveravgift	20 567	26 790	19 740	16 215
Sum lønnskostnader	166 435	193 970	159 740	131 215

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022 og 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	80 972	78 688	81 000	84 648
HMS	0	0	0	0
Juridisk rådgivning	24 219	45 748	30 000	30 000
Revisjon	5 625	5 000	6 000	6 000
Teknisk bistand	5 625	0	0	5 625
Tilleggstjenester	4 920	4 934	0	5 000
Sum konsulenttjenester	121 361	134 370	117 000	131 273

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	31 084	70 471	10 000	10 000
Brannsikring	33 710	29 274	15 000	60 000
Bygninger	29 049	13 545	100 000	120 000
Dugnad	4 476	6 839	15 000	15 000
Egenandel	0	10 000	0	0
Elektro	0	0	0	0
Garasjer	134 597	317 023	235 200	235 200
Heis	45 707	78 185	60 000	60 000
Ventilasjon	12 639	12 880	10 000	12 000
Sum vedlikeholdskostnader	291 262	538 217	445 200	512 200

Note 5 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	569 346	553 498	480 000	675 000
Strøm	106 940	74 103	70 000	130 000
Sum energi og fyring	676 286	627 601	550 000	805 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Søppeltømming / container	4 656	0	0	0
Vaktmester	164 309	160 279	165 000	175 000
Sum driftskostnader	168 965	160 279	165 000	175 000



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	5 364	17 357	10 000	10 000
Nøkler, låser, skilt	3 499	0	5 000	0
Sum driftsmateriale	8 653	17 357	15 000	10 000
Generalforsamling	4 961	3 597	5 000	5 000
Kostnader tillitsvalgte	0	3 750	0	0
Porto	0	0	1 000	1 000
Rekvisita	0	0	0	0
Sum kontorkostnader	5 171	7 347	6 000	6 000
Gave	1 259	0	0	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	3 136	3 211	3 000	3 000
Konstaterte tap på	0	34 365	0	0
Sum andre kontorkostnader	4 395	37 576	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	18 218	62 280	24 000	19 000

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-82 640	26 929
Tilført til/fra EK fra årets resultat	209 057	-109 569
Sum opptjent egenkapital 31.12	126 417	-82 640
Annen egenkapital 31.12	126 417	0
Udekket tap 31.12	0	-82 640
Sum egenkapital 31.12	126 417	-82 640



Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Forskuddstrekk	21 225	21 250
Skyldig arbeidsgiveravgift	8 107	9 870
Andre påløpte kostnader	14 050	58 228
Uopptjent inntekt	0	10 708
Annen kortsiktig gjeld, Innkjøringssaken	773 440	0
Sum annen kortsiktig gjeld	816 822	100 056

Note 10 Arbeidskapital


	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	-82 640	26 929
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	209 057	-109 569
B. Årets endring i arbeidskapital	209 057	-109 569
C. Arbeidskapital 31.12	126 417	-82 640
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 109 392	207 750
- Kortsiktig gjeld	982 975	290 390
= Arbeidskapital 31.12	126 417	-82 640



5038 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn Dato
Steen, Bettina Annabelle **2023-04-20**

Identifikasjon

 Steen, Bettina Annabelle

Navn Dato
Hjertaker, Benedikte Torkildsen **2023-04-20**

Identifikasjon

 Hjertaker, Benedikte
Torkildsen


Navn Dato
Thoner, Iren **2023-04-20**

Identifikasjon

 Thoner, Iren

Navn Dato
Thevarajah, Nitharshaan **2023-04-20**

Identifikasjon

 Thevarajah, Nitharshaan



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Fjellhammerveien 11

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Fjellhammerveien 11 som viser et overskudd på 209 057 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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, 23.april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
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



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

23.04.2023 22.45.35

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.



STYRETS KOMMENTARER TIL REGNSSKAP 2022 OG BUDSJETT 2023

Resultat

Inntekter

Det er i 2022 fakturert i henhold til budsjett for 2022, videre er det utsendt ekstraordinære fakturaer for fjernvarme første halvår i 2022. Det er mottatt et beløp fra Gjensidige forsikring, dette er knyttet til et kontantoppgjør for en skadesak.

Annen driftsinntekt er fakturering for avsetning til vedlikeholdsfond.

Kostnader

Det er ikke foreslått endring i styrehonorar, styrehonorar til styreleder er kr 40.000,- for 2023 og for styremedlemmene er honoraret kr 25.000,- for 2023.

Juridisk bistand knytter seg til innkjøringssaken, teknisk bistand gjelder tilgang til styrets HMS-portal og tilleggstjenester er møtevirksomhet fra/med BORI.

Sameiet har medlemskap hos Huseierne og Sagelvas venner og beløpet ved kontigent dekker inn begge disse.

Angående reparasjon og vedlikehold

- Annet knytter seg til vedlikehold av avfallssug. Sameiet har en serviceavtale for dette som beløper seg til kr 10.000,- årlig, ytterligere kostnader kommer av oppstakning ved tilfeller der søppelsjakten er tett. Vi håper på at alle kan bidra det de kan med å hindre at slike kostnader påløper. Det er ikke budsjettet for unødig oppstakning.
- Det er forventet en økning i kostnad knyttet til brannsikring da det er oppdaget at sameiet manglet en lovpålagt årlig sprinklerkontroll. Denne avtalen er på plass og kontroll er utført for 2023.
- Det er påløpt kr 4.476,- til dugnad og kr 4.656,- for containerleie, totalt kr 9.132 og innenfor budsjettet beløp på kr 10.000,- ved dugnad.

Kabel-TV og telefoni er tilnærmet likt fakturert beløp for kabel-Tv/bredbånd.

Årest resultat er kr 209.057,-.



Balanse

Eiendeler

Det er forskuddsbetalt for Gjensidige forsikring, Kabel-TV/bredbånd, brannsikringsavtale og HMS-portal.

Utestående fordringer til sameiere følges opp.

Med unntak av forpliktelsene avsatt for innkjøringen er alt av midler på bankkontoer i utgangspunktet avsatt for vedlikehold. Det betyr at det ikke er tilstrekkelig midler for løpende drift.

Egenkapital og gjeld

Etter disponering av årsresultatet er udekket tap på kr -82.640,- omgjort til en positiv egenkapital på kr 126.417,-.

Det er ikke forfalt leverandørgjeld fra 2022 per dd.

Andre påløpte kostnader knytter seg til strøm for 2022 som er fakturert i 2023.

Avsetning for innkjøringssaken på kr 773.440,47,- er gitt under annen kortsiktig gjeld.

Arbeidskapitalen til sameiet er fortsatt svak og må bygges opp ytterligere i årene fremover.

Garasjeregnskap

Inntekter og kostnader til garasje

Styret har jobbet for at garasjen og kostnader til den skal dekkes av de som har garasjeplasser og ikke av sameiere som ikke har garasjeplasser. Utfakturert beløp til garasjeiere har i 2022 vært kr 235.200,- og utgifter ved garasjen har vært 134.597,-. Dette gir garasjeierne et positivt resultat i år på kr 100.603,- for 2022.

I tidligere år har garasjeiere betalt mindre enn det kostnaden har vært ved å drifte garasjen ved service og utskiftninger. Det var innbetalt kr 86.383,- for lite for å dekke inn kostnadene ved garasjen per 01.01.22. Når resultatet fra 2022 tillegges så er dette snudd til en overbetaling på kr 14.220,-.

Styret jobber for å holde dette rundt kr 0,-.



Revidert 11.2022 iht. vedtak ved årsmøte 02.05.22

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Sameiet Fjellhammerveien 11
Gårdsnummer: 78
Bruksnummer: 105

Kommunennummer: 3030 Lillestrøm

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Fjellhammerveien 11 (heretter kalt sameiet) består av 49 boligseksjoner (selveierleiligheter) og to næringsseksjoner (sammenslått til ett lokale), i tillegg 51 parkeringsplasser.

Forretningskontor er i Lillestrøm kommune.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av ovennevnte eiendom i Lillestrøm kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av seksjonen og øvrig areal som er knyttet til bruksenheten, samt en ideell andel av boligsameiets fellesarealer.

Parkeringsanlegget eies av seksjon/seksjonseier der dette eksplisitt kommer frem av en kjøpskontrakt. Parkeringsplassene skal kun selges og leies ut til seksjonseierne i sameiet.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av kjøpskontrakt; plantegninger; eierseksjonsloven; disse vedtekter, samt ev. trivsels-/husordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet og gjeldende reguleringsplan, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner.

Fellessarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlige ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESGIFTER

Kostnader ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnad.

Fellessutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøk med mindre annet følger av disse vedtekter eller fordelingsnøkkel som er eller blir vedtatt.

Kostnader knyttet til parkeringsanlegget skal dekkes mellom de som eier parkeringsplasser.

Fellessutgifter forbundet med parkeringsanlegget fordeles forholdsmessig mellom eierne av parkeringsplassene, slik at en eier av en parkeringsplass betaler en 1/51-del av drift- og vedlikeholdskostnadene forbundet med driften av parkeringsanlegget, inkludert, men ikke begrenset til strøm, renhold, skiltting og markering.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av seksjonsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksrett svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut – for egen regning – den enkelte seksjonseier. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikrings boks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper

Revidert 11.2022 iht. vedtak ved årsmøte 02.05.22



Revidert 11.2022 iht. vedtak ved årsmøte 02.05.22

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Gårdsnummer: Bruksnummer:
Sameiet Fjellhammerveien 11 78 105

Kommunennummer: 3030 Lillestrøm

ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseiere skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. I tillegg til at sameiet kan kreve gebyr for å fremskaffe opplysninger til eiendomsmegler i forbindelse med markedsføring og salg, kan sameiet kreve at den som avhender en seksjon, betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen, skal betale gebyret. Dette gjelder også salg og utleie av parkeringsplasser. Ved utleie av seksjon er eier ansvarlig for riktig betaling av sameiets fellesutgifter.

Alle seksjonseiere er pliktig til å melde fra til styret om leietakers personlige opplysninger innen 14 dager etter innflytting. Dette gjelder også garasjeplasser. Det påløper et gebyr, på kr 1.500,- når utleier bytter leietaker. Dette for å dekke utgifter ved registrering av nye beboere. Hvis utleier glemmer å melde fra om ny leietaker påløper et ekstra gebyr på kr 500,-.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre. [Redacted] Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, 1 styremedlemmer for 1 år og 2 styremedlemmer for 2 år. Styrets leder velges særskilt, og for 1 år av gangen.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

[Redacted]

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret har herunder – i samsvar med lov

om eierseksjoner – å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelse som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i den enkelte tilfelle.

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett styremedlem kan kreve at styret sammenkalles. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør styreleders stemme.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager – høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan – om det er nødvendig – innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen, og tydelig framgå hva det skal stemmes over.

Blir årsmøtet, som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve

Revidert 11.2022 iht. vedtak ved årsmøte 02.05.22



Revidert 11.2022 iht. vedtak ved årsmøte 02.05.22

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Sameiet Fjellhammerveien 11
Gårdsnummer: 78
Bruksnummer: 105

Kommunennummer: 3030 Lillestrøm

at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets regnskap og budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves et flertall på minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører økning av samlede stemmeantall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne sier seg enige.

§ 13 OM ÅRSMØTET

Hver seksjon har en stemme. Den enkelte seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og eventuell forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har oppmøte- og talerett på årsmøtet.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Styret har for øvrig ansvar for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med regnskapsloven.

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Revidert 11.2022 iht. vedtak ved årsmøte 02.05.22



Revidert 11.2022 iht. vedtak ved årsmøte 02.05.22

Vedtekter for eierseksjonssameiet

Sameiets navn: Gårdsnummer: Bruksnummer:
Sameiet Fjellhammerveien 11 78 105
Kommunennummer: 3030 Lillestrøm

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Styret skal ha forretningsfører. Det hører ellers inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier – til tross for advarsel – vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens eller dennes leietagers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens eller dennes leietagers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Eierseksjonslovens § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter foregående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Der det etter vedtektene er spesifisert ytterligere vilkår for endringer må disse vilkårene i tillegg være oppfylt.

§ 20 OVERTAKELSE AV INNGÅTTE AVTALER

Styret inngår alle drifts- og vedlikeholdsavtaler på vegne av seksjonseierne

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Revidert 11.2022 iht. vedtak ved årsmøte 02.05.22



NAVNESEDDEL

Skriv medlemmets navn og tilknytningslag på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Tilknytning:
(navn på sameie, evt adresse bolig)

Medlemmer har rett til å møte i årsmøtet i henhold til vedtektene.

Ingen har mer enn en stemme. Stemmegivning kan skje ved fullmakt om vedtektene tillater dette.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg gir fullmakt til å
(navn)

møte på årsmøtet i

den

Tilknytning:
(navn på sameie, evt adresse bolig)

.....
(underskrift)

NB! Se vedtektenes bestemmelser omkring fullmakter