



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 533 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESSELS HUS A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 922 204	2 481 667
Sum inntekter		2 922 204	2 481 667
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	125 510
Annen driftskostnad		2 296 937	2 625 401
Sum kostnader		2 445 267	2 750 911
Driftsresultat		476 937	-269 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 207	625
Sum finansinntekter		5 207	625
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 207	625
Ordinært resultat før skattekostnad		482 144	-268 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		482 144	-268 619
Årsresultat		482 144	-268 619
Totalresultat		482 144	-268 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		482 144	-268 619
Sum overføringer og disponeringer		482 144	-268 619



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			70
Andre fordringer		26 193	24 979
Sum fordringer		26 193	25 049
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 051 903	487 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 051 903	487 640
Sum omløpsmidler		1 078 096	512 688
SUM EIENDELER		1 078 096	512 688

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		784 113	301 969
Sum opptjent egenkapital		784 113	301 969
Sum egenkapital		784 113	301 969
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		188 340	191 463
Annen kortsiktig gjeld		105 643	19 256
Sum kortsiktig gjeld		293 983	210 719
Sum gjeld		293 983	210 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 078 096	512 688



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357805

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 533 903
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET WESSELS HUS A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Kjønsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 922 204	2 481 667
Sum inntekter		2 922 204	2 481 667
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	125 510
Annen driftskostnad		2 296 937	2 625 401
Sum kostnader		2 445 267	2 750 911
Driftsresultat		476 937	-269 244
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 207	625
Sum finansinntekter		5 207	625
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 207	625
Ordinært resultat før skattekostnad		482 144	-268 619
Ordinært resultat etter skattekostnad		482 144	-268 619
Årsresultat		482 144	-268 619
Totalresultat		482 144	-268 619
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		482 144	-268 619
Sum overføringer og disponeringer		482 144	-268 619



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

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			70
Andre fordringer		26 193	24 979
Sum fordringer		26 193	25 049
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 051 903	487 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 051 903	487 640
Sum omløpsmidler		1 078 096	512 688
SUM EIENDELER		1 078 096	512 688
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		784 113	301 969
Sum opptjent egenkapital		784 113	301 969



Sum egenkapital	784 113	301 969
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	188 340	191 463
Annen kortsiktig gjeld	105 643	19 256
Sum kortsiktig gjeld	293 983	210 719
Sum gjeld	293 983	210 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 078 096	512 688



Organisasjonsnr: 917 533 903
SAMEIET WESSELS HUS A

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

7621 Sameiet Wessels Hus A





Til seksjonseierne i Sameiet Wessels Hus A

Velkommen til årsmøte, torsdag 2. mars 2023 kl. 19:00 i C J Hansensvei 7, Møterom Storsalen, Kjeller

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Wessels Hus A det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Wessels Hus A
avholdes torsdag 2. mars 2023 kl. 19:00 i C J Hansens vei 7

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- C) HMS orientering

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret:

- A) Avregning energi
- B) HC-plasser

Forslag fra beboere:

- C) Beregning av boenhetenes utgifter til vann, kloakk og fyring
- D) Kommunikasjon mellom sameiere og styret
- E) Reduksjon av sameiets felleskostnader
- F) Vedlikeholdsplan med langtidsbudsjett for perioden 2022-2032
- G) Beplante atriet
- H) Oppgradering av fellesterrassen
- I) Antall styremedlemmer
- J) Styrehonorar
- K) Reduksjon av styremedlemmer
- L) Innsyn
- M) Oppgradering av internett
- N) Sjøppel og hærverk
- O) Malejobb

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 08.02.2022

Styret i Sameiet Wessels Hus A

Per Ivar Wahl Barbro Grønnerud Siri Granum Ammad Ahmed Sheikh
Anders Grini Vatne



2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per Ivar Wahl	Årassvingen 1
Styremedlem	Barbro Grønnerud	Årassvingen 1
Styremedlem	Siri Granum	Årassvingen 1
Styremedlem	Ammad Ahmed Sheikh	Årassvingen 1
Styremedlem	Anders Grini Vatne	Årassvingen 1

Generelle opplysninger om Sameiet Wessels Hus A

Sameiet består av 44 seksjoner.

Sameiet Wessels Hus A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917533903, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

29 1154

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

Sameiet Wessels Hus A har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Styrets arbeid

Vi har gjennom hele året arbeidet systematisk for å oppnå en sterkere balanse og mer robust økonomi. Både for å sikre øremerkede midler til nødvendig vedlikehold samt å skape en større buffer og trygghet for å kunne takle uforutsette utgifter. I lys av kontinuerlige forbedringer av sameiets drift og økonomi besluttet vi også ikke å øke felleskostnadene for 2023.

Det er i denne sammenheng viktig å være oppmerksom på at situasjonen kunne vært helt motsatt dersom et antall av de forskjellige forslagene som har vært fremmet for årsmøtet hadde blitt vedtatt. Da måtte felleskostnadene blitt satt vesentlig opp.

Konsolidering og forbedringer av daglig drift har vært bredt anlagt og spesielt konsentrert om varme og ventilasjonsanlegget for å sikre optimal energieffektivitet. Samt sikre at vi til enhver tid har hatt tilstrekkelig produksjon av varme i forhold til utetemperatur. Dette har gitt gode resultater og energikostnadene har faktisk endt opp lavere enn budsjettert og trekker opp overskuddet og egenkapitalen i sameiet.

Styret har også tatt en sentral rolle i å organisere og utvikle ulike forbedringer i samhandlingen mellom våre viktigste leverandører. Det har blant annet gjort at mindre feil og avvik aksjoneres mer effektivt på både tid og kostnad. Vi har også byttet leverandør av renhold med sikte på en mer økonomisk og rasjonell drift av denne tjenesten.

Styret har som ventet også i år aksjonert og rettet et betydelig antall nye tilfeldige feil- og mangler. Byggeteknisk har det viktigste bestått i å forsterke tak og kjeller mot vannlekkasjer. Dette er feil som i vintersesongen er krevende å utbedre både teknisk og kostnadmessig. Selv om det er snart 2 år siden utbyggers garanti gikk ut på dato har vi likevel også oppnådd dekning for betydelig del av kostnadene hos utbygger. Vi fikk også dekning for utskifning av en ytterdør under produktgaranti på inntil 10 år på disse dørene. Til sammen har det spart oss for en stor del av kostnadene til å rette denne type feil og er en vesentlig årsak til at vi har oppnådd et rekordstort overskudd og opptjent egenkapital.

Som i fjor har vi også i år en del ekstra kostnader til å reparere garasjeporten etter at noen har kjørt butt i den. Feilsøking og fremskaffing av nødvendige deler og utskifning av komponenter, er også en tidkrevende prosess. Og det er uheldig i seg selv at porten ikke kan lukkes i påvente av dette. Vi har publisert informasjon på Vibbo om hvordan denne porten skal styres og brukes sånn at denne type skader ikke fortsetter.

Styret har utredet individuell avregning av energi per seksjon og blant annet hatt møte med Techem om saken. Videre har vi innhentet tilbud og drøftet saken med ulike kompetansemiljøer på energisystemer i bygg. Det vises videre til eget saksfremlegg for årsmøtet om saken.

Styret mottar og behandler også en del saker som er av mer beboer eller personlig karakter. Vi kan ikke si noe mer konkret om disse annet enn at vi behandler og besvarer de og i behørig grad også kommuniserer de ulike sider av saken med alle som er direkte berørt.



Regnskap, økonomirapporter og budsjett er behandlet i særskilte møter. Vi styrer, kontrollerer og er med på å utvikle både innhold og utførelse av alle tjenester vi benytter. Styret har ivaretatt internkontroll av HMS og alle økonomiske disposisjoner. Det skal for ordens skyld også nevnes at både forretningsfører, regnskapskonsulent og revisor også har en aktiv rolle og profesjonelt ansvar både med å bistå og kontrollere at dette går riktig for seg.

Styret har hatt 4 styremøter og nødvendig ad hoc forberedelser og etterarbeid til enkelte saker samt årsmøte. Videre har vi gjennomført et 10 talls møter med ulike leverandører og rådgivere.

Styret har evaluert og oppdatert vedlikeholdsplan og bestemt å gjennomføre en fullstendig utskiftning av lysstoffrør i garasjen. Vi innfører også noen nye grep for å kvalitetssikre et velfungerende varmeanlegg. De nye tiltakene vil medføre enda lavere forbruk av energi, bedre lys, samt bedre driftssikkerhet og lavere driftskostnader. Men i første omgang koster også dette penger selv om det lønner seg over tid.

På den annen side merker vi også at bygningsmassen etter 7 år trenger stadig noe mer ressurser, tid og penger, til å rette ulike tilfeldige feil og mangler, og har allerede i år måttet skifte et defekt ekspansjonskar på anlegget for tappevann samt tette en ny krevende taklekkasje.

Styret er i det hele tatt vært veldig nøye med å bruke ressurser på riktig måte for å ivareta bygningsmassen best mulig og samtidig fylle på sparekontoen mest mulig i perioder med positiv kontantstrøm. Intern i styret er dette en innarbeidet selvfølgelighet, men vi benytter også anledningen til å være helt tydelig på dette her i årsrapporten.

Styret har tatt innledende skritt og undersøkelser angående utvendig vedlikehold av balkongdører og vinduer og satt av/øremerket kr 500.000 til dette formålet. Det er en god begynnelse, men ikke nok til hele prosjektet. Vi ser for oss et tilstandsbasert og spesielt tilpasset entreprisopplegg som likevel gjør det mulig å få til det som er nødvendig i 2023, innenfor rammen av budsjettet. For ordens skyld øremerker vi også 270.000 av innestående på sparekontoen til utvikling av felles grøntanlegg.

Vi har som kjent besluttet å verken øke felleskostnadene eller innkalle kapital til nødvendig vedlikehold i 2023. Det er både krevende og fullt mulig. Det er imidlertid valg i år og det sittende styret er avhengig av å bli gjenvalgt for å kunne levere på dette. Vi håper Årsmøtet velger å gi oss nødvendig flertall for dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 854 113,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

Det er tatt høyde for en økning av kommunale avgifter på ca. 20% i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Wessels Hus A.

Lån

Sameiet Wessels Hus A har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Wessels Hus A

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Wessels Hus A som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir 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 konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better
working world

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 13. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PYJ3K-FEMUV-AIE4D-7ELMV-SF7YE-256G8



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 178.74.xxx.xxx

2023-02-13 11:45:28 UTC



Penneo DokumentID: PYJ3K-FEMUV-AIE4D-7ELMV-SF7YE-256G8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



SAMEIET WESSELS HUS A
ORG.NR. 917 533 903, KUNDENR. 7621

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 922 204	1 930 773	2 922 000	2 922 000
Andre inntekter		0	550 894	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 922 204	2 481 667	2 922 000	2 922 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-18 330	-15 510	-18 330	-18 330
Styrehonorar	4	-130 000	-110 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-6 408	-6 525	-8 500	-8 500
Forretningsførerhonorar		-87 310	-84 850	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	6	-4 760	-5 382	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-360 319	-816 356	-640 000	-640 000
Forsikringer		-97 826	-89 424	-98 000	-106 000
Kommunale avgifter	8	-494 215	-448 500	-550 000	-550 000
Energi/fyring	9	-845 045	-817 179	-910 000	-990 170
TV-anlegg/bredbånd		-200 455	-183 417	-189 000	-209 000
Andre driftskostnader	10	-200 600	-173 768	-165 000	-173 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 445 267	-2 750 911	-2 801 830	-2 922 000
DRIFTSRESULTAT		476 937	-269 244	120 170	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 207	625	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 207	625	0	0
ÅRSRESULTAT		482 144	-268 619	120 170	0
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-268 619		
Til opptjent egenkapital		482 144	0		



SAMEIET WESSELS HUS A
ORG.NR. 917 533 903, KUNDENR. 7621

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 468	6 439
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		21 725	18 540
Driftskonto OBOS-banken		241 099	230 878
Sparekonto OBOS-banken		810 804	256 762
SUM OMLØPSMIDLER		1 078 096	512 688
SUM EIENDELER		1 078 096	512 688
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		784 113	301 969
SUM EGENKAPITAL		784 113	301 969
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 111	19 256
Leverandørgjeld		188 340	191 463
Påløpte kostnader		84 532	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		293 983	210 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 078 096	512 688
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lillestrøm, 08.02.2023			
Styret i Sameiet Wessels Hus A			
Per Ivar Wahl /s/	Barbro Grønnerud /s/	Siri Granum /s/	
Ammad Ahmed Sheikh /s/	Anders Grini Vatne /s/		

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

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

INNTEKTER

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 929 468
Fjernvarme	733 416
Digital-TV/bredbånd	189 552
Garasje	69 768
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2 922 204

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 408.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 760
SUM KONSULENTHONORAR	-4 760

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 769
Drift/vedlikehold VVS	-45 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 684
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 485
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 864
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-70 326
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-42 193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-360 319

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-337 047
Renovasjonsavgift	-157 168
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-494 215

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-136 039
Fjernvarme	-709 006
SUM ENERGI / FYRING	-845 045

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-3 760
Vaktmestertjenester	-48 806
Renhold ved firmaer	-64 892
Snørydding	-55 686
Gressklipping	-23 520
Andre fremmede tjenester	-862
Bank- og kortgebyr	-3 074
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-200 600



NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 042
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	645
SUM FINANSINTEKTER	5 207



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar til det sittende styret er foreslått satt til kr 130 000,- iht. budsjettet for 2023. Jf. sak J er det foreslått å sette ned honoraret til kr. 80 000,- pr. år. Saken behandles i sin helhet her.

4. INNKOMNE FORSLAG

Forslag fra styret:

A) Avregning energi

Å innføre dette koster 7.500 per seksjon. Penger som må betales inn ved innkalling av kapital ved oppstart av prosjektet. Videre vil del påløpe en årlig løpende driftskostnad på kr 600 per seksjon. Leverandøren har en del forbehold om at det kan påløpe ekstra kostnader dersom man ikke får installert målerne som planlagt og dette skyldes at beboer ikke møtte opp til avtalt tid. Dette kommer i tillegg.

Sameiet har i dag og siden oppstarten i 2016 en fordeling basert på sameierbrøken på all fellesmålt energi. En omlegging til individuell avregning innebærer nye kostnader for hver seksjon samtidig som avregningen fortsatt må fordeles etter brøken for den energien som forbrukes i fellesarealene. Det vil si 100 % av alle kostnadene til elektrisitet og den delen av fjernvarmen som går med til fyring av fellesarealer på ca. 1.300 kvadratmeter, pluss fyring av utvendig snøsmelter. Styrets vurdering er derfor at ca. 40 % av energi kostnadene fortsatt vil måtte fordeles etter brøken mens ca. 60% vil kunne måles og fordeles etter faktisk forbruk per leilighet.

Spørsmålet er om noen og i tilfelle hvem som kan tenkes å tjene noe på å investere i og påta seg direkte ansvar for kostnadene til et individuelt måle- og avregningssystem per seksjon, i lys av at potensialet for innsparing begrenser seg til 60 % av det du i dag betaler. Styrets vurdering er at det egentlig bare er de aller største leilighetene som vil kunne tjene noe på dette. Mellomstore og mindre leiligheter, vil mest sannsynlig tape på et sånt opplegg. Prinsipielt kan det heller ikke være tvil om at å gå bort eierbrøken til fordel for lik fordeling per leilighet er til gunst for de største leilighetene og ugunst for de mindre.

Andre momenter kan være hvor mange som bor i seksjonen og hva slags energikarakter du har på din leilighet. Det varierer fra grønn B til grønn D. Energitalpet vil være relativt større for leiligheter med lavere energikarakter. Videre bør man vurdere hvor mye man er villig til å senke innetemperaturen og eller korte ned på bruken av dusjen. I det lange løp tror vi det – for de fleste - skal holde hardt å spare inn så mye som 10% eller mer av 60% de kostnadene du har nå. Sett opp mot hva systemet koster i anskaffelse og drift risikerer mange at man aldri kommer til å gå i pluss. Som et konkret eksempel på en toroms på 57 kvadratmeter, vil en slik besparelse på 10% utgjøre kr 70 per måned eller kr 840 per år. For en fireroms på 114 kvadratmeter blir besparelsen ganske enkelt dobbelt så stor; henholdsvis kr 140 per mnd. og kr 1640 per år.

Samlet sett har sameiet i alle år hatt et helt normalt og relativt lavt energiforbruk. Vi har en høy grad av energieffektivitet takket være høy grad av (ca. 75%) varmegjenvinning i ventilasjonsanlegget og effektiv styring av varmeproduksjon i fyringsanlegget i forhold til utetemperatur. Vi har derfor liten tro på at individuell avregning over tid vil kunne medføre mer enn 10 % reduksjon av energiforbruket. Og at dette for de aller fleste ikke vil være nok til at det vil lønne seg, men som sagt mest sannsynlig lønnsomt for de aller største leilighetene.

Teknisk levetid på målerne er 10 år. De vi har er 7 år og styret har lagt opp til å sette inn nye målere. Vi anbefaler at man regner med å avskrive de nye målerne over 10 år. Årlig kostnad etter dette kan derfor kunne forventes å bli kr 7.500/10 er lik kr 750 i avskrivning pluss kr 600 i drift og til sammen kr 1.350. Eventuelle renter og årlig prisregulering av driftskostnader i henhold til prisindeksen kommer i tillegg. Basert på disse forutsetningene er det som man kan se bare så vidt en fireroms på 114 kvadratmeter går i break even, mens en toroms taper penger hele veien.

For ordens skyld nevnes at styret ikke kan garantere noe som helst av besparelser. Det kommer helt an på hvor mye du selv bruker av fjernvarmen i din leilighet.

Avslutningsvis skal det også nevnes at det foreligger et enstemmig årsmøtevedtak fra 2017 om at vi ikke skal innføre individuell avregning. Det eneste som har endret seg siden den gang er at strømmen har blitt dyrere og av det for tiden er energikrise. Hvor lenge den varer er umulig å si. Vi kan få rekordlave priser allerede til sommeren og muligens lavere energipriser allerede i år enn i fjor. Det er for tiden stor politisk interesse for å løse energikrisen. Det pågår blant annet en prosess for å endre prisfastsettelsen av fjernvarme sånn at den ikke følger børsen for strøm slik den gjør i dag. Ser man noen år fremover i tid er det ikke usannsynlig at energiprisen vi komme noe ned fra dagens nivåer.

Konklusjon og styrets innstilling:

Styret kan ikke se det som sannsynlig at flertallet av eierne vil være tjent med å innføre dette. Selv om vi legger mest vekt på økonomi anser vi det også som et ikke ubetydelig gode å kunne ha en god og varm leilighet uten å måtte senke nivået på det man liker og pleier å ha av komfortabel varme. Med noen svært få unntak anbefaler vi derfor alle om å stemme nei til å innføre individuell avregning.

Forslag til vedtak: Det stemmes nei til å innføre individuell avregning av energi.

B) HC-plasser

Vårt sameie har parkeringsplasser som er opparbeidet for personer med nedsatt funksjonsevne. Det følger av § 26 2. ledd i ny Eierseksjonslov at sameiet må vedtektsfeste en bytterett for disse plassene. Det gjelder følgende plass/er: 14, 37 og 38
Styret anbefaler å stemme ja til forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår at følgende vedtektsendring legges til § 4.2 i vedtektene:

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

Forslag fra beboere:**C) Beregning av boenhetenes utgifter til vann, kloakk og fyring**

Nåværende system for fordeling av utgifter til vann, kloakk og fyring endres fra arealbrøksprinsipp til betaling etter faktisk forbruk. Nåværende system med fordeling på sameiere er uavhengig av eget forbruk og ble vedtatt i 2016 på et tidspunkt da energiprisen var betydelig lavere enn nå.

Ista Norge leverer en totalpakke med måling av forbruk, og samarbeid med OBOS evt. BORI. De samarbeider med Rørteft som står for rørleggerarbeidet. Ista Norge har gjennomført dette opplegget i store deler av Lillestrøm.

Innføring av individuell avregning etter forbruk vil:

- Redusere sameiets totale energiforbruk med 15 – 25 % (estimert av Ista Norge) (for vårt vedkommende utgjør det ca. kr 280 000.-/ år)

- Gi en rettferdig avregning for den enkelte sameier.

Gjennomføring: Ista Norge har gjennomført moderne avregning av energi i majoriteten av de store sameiene og borettslagene i Lillestrøm. Meddelte erfaringer fra Dovrekvartalet danner grunnlaget for dette forslaget.

Vi har mottatt et pristilbud som omfatter installering av 3 målere i alle enhetene, avlesnings utstyr og avregning i OBOS. Kostnaden vil være kr 110 / mnd. pr bruker. (installasjon + abonnement)

Tilbudet omfatter ikke avlesning av energi i fellesarealene, f.eks. oppvarming av bakken i garasjedkjøring og ventilasjonsanlegget. Pr i dag har vi ikke kontroll over disse forbrukene, men må stole på termostater. Elektronisk avlesning vil avsløre eventuelle feil i disse funksjonene og bidra til innsparing for sameiet.

Dette kan enkelt ettermonteres.

Vurdering: Wessels hus er nå ganske alene i Lillestrøm om ikke å ha moderne avlesning av energiforbruket. Ista Norge har gode referanser. Tilbudet vil medføre besparelser for både sameiet og medlemmene.

Forslag til vedtak: Sameiet inngår avtale med Ista Norge og Rørteft om installering av vannmålere avregnings rutine ved OBOS til en avtalt pris: kr 110.- / enhet pr mnd.

Forslagstiller: Sture Rognstad HB0403

Styrets innstilling: Forslaget omfatter både energi, vann og avløp. Vedtektene åpner for individuell avregning av energi, men ikke vann og avløp. Forslaget krever derfor kvalifisert flertall på linje med krav om endringer i vedtektene. Forslaget oppgir ingen pris på installasjon og vi antar derfor at den er kapitalisert fra leverandør og innebærer en form for avbetaling/leie som er inklusive i årlig kostnad per seksjon. Til sammen kr 1.320 per seksjon per år, med tillegg av eventuell årlig prisregulering eller andre nødvendige tjenester som måtte være nødvendige for å drifte systemet.

Det anføres urealistisk store besparelser sett hen til hvordan varmeanlegget faktisk fungerer. Det ser ut som klippet ut av en salgsbrosjyre fra Ista samtidig som det ser ut til at strømkostnadene på feilaktige vis er tatt med i beregningsgrunnlaget. Det korrekte tallet for fjernvarme i 2022 er 709.000. Av dette tallet anslår styret at ca. 200.000 har gått med til fyring av fellesarealer, fyring av utvendig snøsmelter samt varmetap i felles rør, som sirkulasjonsledningen, på veien mellom varmesentralen og inn til den enkelte leilighet. Klarer man å kutte energiforbruket til seksjonene med 10 % over tid utgjør det derfor ikke mer enn en årlig besparelse på ca. 50.000 mens kostnadene til måling og avregning utgjør nærmere 60.000!

Styret anbefaler derfor å stemme nei til forslaget.



D) Kommunikasjon mellom sameiere og styret

Styret legger til rette for aktiv bruk av kommunikasjonsplattformen Vibbo, med mulighet for tilbakemelding og dialog med sameierne. Under respektive **temaer** skal all relevant informasjon legges ut til sameierne. Temaer skal omfatte aktuelle saker som har generell og spesiell interesse for den enkelte beboer. Funksjonsansvarlig knyttet opp mot de forskjellige temaene legger ut fortløpende informasjon. Dette for å sikre informasjonsflyt til sameierne. Dette er i samsvar med tilsendt forslag fra OBOS om riktig bruk av Vibbo

Forslag til vedtak

Styret legger til rette for aktiv bruk av kommunikasjonsplattformen Vibbo i tråd med anbefalingene fra OBOS.

Forslagstiller: Else Rognstad HB0403

Styrets innstilling: Det ble fremmet et tilsvarende forslag på forrige årsmøte. Det fikk av gode grunner ikke flertall. Det er inngripende i forhold til hvordan styret organiserer sitt arbeid og hvordan informasjon publiseres. Styret må til enhver tid kunne velge å organisere seg mest mulig effektivt for å løse alle sine oppgaver. Noe annet vil kunne være til hinder for effektiv drift av sameiet. **Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.**

E) Reduksjon av Sameiets felleskostnader

Wessels hus har fellesutgifter som ligger langt over sameier og bofelleskap man kan sammenligne seg med 2 sameier i sentrale Lillestrøm har fellesutgifter som ligger langt under Wessels hus. De har endog avsatt midler til vedlikehold

Meierikvartalet: 129m2	F.utg kr 5 621.-	Wessels hus: 138m2	kr 10 600.-
87m2	F.utg kr 4 152.-	Wessels hus 83m2	kr 6345.-
Dovrekvartalet 110,9 m2	F Utg kr 5465.-		
77 m2	F Utg kr 3860	Wessels hus 50 m2	kr 4 600.-
Depotgata: 63m2	F.utg kr 3 486.-		

Det er stor misnøye i sameiet om nivået på fellesutgiftene og mange er bekymret for om de kan fortsette å bo her. De høye fellesutgiftene medfører at man ikke får avsatt midler til framtidige vedlikehold

Forslag til vedtak: Det tas umiddelbare grep for å justere fellesutgiftene til et nivå som harmoniserer med sameier i Lillestrøm

Forslagstiller: Sture Rognstad HB0403

Styrets innstilling: Forslaget lider av logisk brist. Det er åpenbart sånn at nåværende felleskostnader og effektiv drift har gitt en vesentlig større opptjent egenkapital og konkrete avsetninger til fremtidig vedlikehold. Det er heller ikke engang angitt korrekt beløp for en 50 kvadratmeter leilighet i dette sameiet. Til opplysning er det korrekte tallet 3.900 og ikke 4.600. Vi kan åpenbart heller ikke sette felleskostnadene i henhold til et vilkårlig utvalg av andre sameier.

Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.

F) Vedlikeholdsplan med langtidsbudsjett for perioden 2022- 2032

Sak: I forbindelse med malerarbeide på bygget fikk sameierne en regning på fra kr 8000 – 23 000 rett før sommerferien. En sameier konkretiserte sin misnøye med at denne forutsigbare utgiften ikke var planlagt. "Hadde vi satt av kr 200.- /mnd hadde vi sluppet å bruke alle feriepengene til denne regningen."

God økonomistyring tilsier at man planlegger på sikt og setter av midler til forutsigbare utgifter.

Usikkerheten som følger en manglende økonomisk forutsigbarhet er lett å forstå. Det er ikke alle som uten videre kan håndtere uforutsette regninger i den størrelsesorden vi ser her.

Mangelfullt vedlikeholdsarbeid resulterer som regel i store beløp brukt på utbedring av skader. For å ivareta bygningsmassens verdi bør borettslaget og sameiet ha en vedlikeholdsplan. (Fra virksomhetsplan USBL)

Å sette av et større beløp pr budsjettår er vanskelig så lenge fellesutgiftene synes alt for høye pr dd.

Avsetning til vedlikeholdsfond i den nødvendige størrelse forutsetter derfor en reduksjon av fellesutgiftene til et riktig nivå. Disse to tiltakene må inngå i en strukturert økonomistyring av sameiet.

Men vedlikeholdsplanen må lages.

Forslag til vedtak: Det utarbeides en vedlikeholdsplan for boligmassen i sameiet. Denne planen gjøres kjent for sameiets medlemmer

Forslagstiller: Sture Rognstad HB0403

Styrets innstilling: Forslaget bygger på feil faktum vedrørende varsel om kapitalinnkalling i 2021. Det korrekte er at innkallingen ble varslet året i forveien. Den var derfor både forutsigbart og planlagt. Videre bærer også dette forslaget preg av logisk brist. Tilstrekkelig høye felleskostnader er selve forutsetningen for å kunne opptjene og avsette midler til fremtidig vedlikehold. Å sette de ned vil bare berede grunnen for diverse kapitalinnkallinger til ulike formål og eller være til hinder for å ivareta nødvendig vedlikehold av bygningsmassen. Vedlikeholdsplan foreligger og følger med i årsrapporten i år som i fjor. **Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.**

G) Beplante atriet

Styret skal i løpet av mai 2023 fjerne døde trær og plante grønne helårsplanter i blomsterkassene i atriet.

Forslagstiller: Else Rognstad HB0403

Styrets innstilling. Styret anbefaler å stemme ja til forslaget.

H) Oppgradering av fellesterrassen

Det lages en plan for innredning og oppgradering av fellesterrassen.

Forslagstiller: Else Rognstad HB0403

Styrets innstilling. Dette ble behandlet på forrige årsmøte uten å få flertall. Det oppgis ingen ny begrunnelse. **Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.**



I) Antall styremedlemmer

Wessels hus er et relativt lite sameie. Å ha et styre med 5 medlemmer er en dyr ordning som neppe er regningssvarende.

Forslag til vedtak: Antall medlemmer i styret settes til 4

Forslagstiller: Sture Rognstad HB0403

Styrets innstilling. Styret anser det som et uheldig demokratisk problem å ha bare 4 styremedlemmer. Det innebærer at styreleder i kraft av sin dobbeltstemme ved stemmelikhet til enhver tid kan fatte alle beslutninger med støtte fra bare et styremedlem. Det er langt mer logisk og demokratisk betryggende å ha 5 styremedlemmer. Det heller ingen god begrunnelse at sameiet ikke er så stort. Fellesarealene som skal forvaltes har en betydelig verdi på ca. kr 200.000.000 og det vil ikke være særlig smart å legge for stor vekt på å ha et marginalt billigere styre. Det øker erfaringsmessig bare risiko for feil bruk av midler til å forfølge særinteresser, urealistiske prosjekter og en rekke andre lite hensiktsmessig forslag. Større bruk av penger på konsulenter kommer gjerne også i tillegg. Man trenger ikke se lenger enn tilbake på dette sameiets korte historie for å skjønne at dette faktisk også er helt reelle problemstillinger. **Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.**

J) Styrehonorar

Styrehonorar for 2021-2022 var 130 000.-. Som ledd i arbeidet med å redusere sameiets fellesutgifter reduseres honorar til styret.

Forslag til vedtak

Styrets samlede godtgjøring settes til 80 000.- pr år

Styrets innstilling. Vi stusser over at dette forslaget i det hele tatt er blitt fremmet som en egen sak. Det er et godt kjent faktum at styrets godtgjørelse behandles og fastsettes i et fast punkt på agendaen i alle ordinære årsmøter. Det blir helt feil å behandle samme sak 2 ganger i samme årsmøte. Forslaget står derfor bare til orientering og skal ikke stemmes over her. Saken blir å behandle der den hører hjemme, blant de faste lovpålagte sakene. Når det er sagt er det heller ikke bra å komme med sånt før man i det hele tatt har sett verken årsrapporten eller regnskapet. Det virker både urimelig og useriøst.

Styret anbefaler årsmøtet å sette seg godt inn årsrapporten, styrets beretning og regnskapet før man gjør seg opp en oppfatning om styrets godtgjørelse skal være i henhold til budsjett. På basis av dette foreslår vi at godtgjørelsen fastsettes i henhold til budsjett under det punktet på agendaen hvor denne saken står til behandling. **Saken stemmes ikke over her, men under sak 3 på agendaen**



K) Reduksjon av styremedlemmer

En reduksjon av styremedlemmer. Ser ingen vits at det er 5 styremedlemmer når sameiet er så lite med 44 enheter og kommunikasjonen tilbake fra styret på henvendelser er ikke eksisterende og kun rettet fra et hold. Forslagsstiller: Marte Sørlien

Styret innstilling: Forslaget er allerede fremsatt og innarbeidet i punkt tidligere og blir å behandle der. Forslaget skal ikke stemmes over her

L) Innsyn

Ønsker innsyn i økonomiske beslutninger, bla malejobben av treverket. Beboerne betaler styret for å jobbe for de og vi ønsker felles beslutninger og mer åpenhet. Ønsker løpende innsyn i vedlikehold, Økonomi styring og referat fra lukkede møter. Forslagsstiller: Marte Sørlien

Styret innstilling: Styrets klare oppfatning og en alminnelig god forståelse av hvordan et sameie fungerer tilsier at beboernes arena, i slike spørsmål, utgjøres av årsmøtet og styret vil ikke tillate en utvidet, grenseløs innblanding i styrets løpende arbeid eller styremøter og protokoller. Økonomisk innsyn i alle beslutninger er uaktuelt av flere grunner. Alle saker og beslutninger som styret behandler og fatter vedtak om vil ha eller kunne få økonomiske konsekvenser og vil i realiteten innebære en full løpende innblanding/innsyn i alle saker. Det er uforsvarlig og uaktuelt, blant annet på grunn av GDPR og personvern. Det vil kunne medføre lovbrudd i tillegg til å eksponere sameiet for erstatningsansvar. Dessuten vil det være ytterst pinlig i seg selv å bli anmeldt til datatilsynet eller politiet for sånt. **Styret anbefaler å stemme nei til forslaget.**

M) Oppgradering av internett

En oppgradering av internett. Har snakket med flere beboere og flere som opplever at nettet detter ut ofte. Har kontakte Telia flere ganger og de kan ikke se noen feil. Forslagsstiller: Marte Sørlien

Styret innstilling: Forslaget har mangelfulle opplysninger om hva en oppgradering skal bestå av, hva det skal kunne koste og hvem som skal betale. **På prinsipielt grunnlag anbefaler styret å stemme nei til forslag som har slike mangler.**

Omformulering/alternativt forslag til vedtak fra styret:

De som mener at Telias dekning er for dårlig og at det ønskes at det gjøres en utredning over andre muligheter stemmer for dette forslag nr 12.



N) Sjøppel og hærverk

Sjøppel og hærverk i ganger og heis. Skal styret gjøre noe med dette? Forslagsstiller: Marte Sørlien

Styret innstilling: Dette er et spørsmål til styret og står kun til orientering for årsmøtet. Styret benytter vaktmestertjenester og renholdstjenester til slike formål og planlegger mer omfattende tiltak 1 til 2 ganger per år. Det nærmeste forestående er en større vårrengjøring. **Forslaget stemmes ikke over**

O) Malejobb

Malejobben med svalgangene. Ser ikke pent ut. Ser billig og flekkete ut. Burde malt hele området.
Forslagsstiller: Marte Sørlien

Styret innstilling: Forslaget har ikke noen praktisk virkning og egner seg ikke for vedtak eller avstemning. Det kan imidlertid drøftes i årsmøtet og styret har svalganger inne på sin langtidsplan for vedlikehold i 2031. Reklamasjonsbetingede utbedringer vil imidlertid overveiende sannsynlig bli utført i år og ellers i tiden fremover til 2026. **Forslaget stemmes ikke over.**



5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Det har kommet inn forslag om å stille med et helt nytt styre inkl. styreleder. Det eksisterende styret stiller også til gjenvalg. Enten stemmes det for å beholde det eksisterende styret, eller så stemmes det for et helt nytt styre inkl. styreleder. Før det stemmes bør de foreslåtte medlemmene i det nye styret presentere sin kompetanse og hva de kan bidra med i det nye styret. Dette for at årsmøtet bedre skal kunne vite hvilket styre de skal stemme på.

Styrets innstilling til forslag om nytt styre.

Styret vurderer forslaget som grunnleggende uforsvarlig og at det innebærer en altfor stor risiko for at et slikt styre vil komme til kort for å kunne ivareta en forsvarlig drift av sameiet. Vi kan heller ikke se at noen av kandidatene har relevant kompetanse for å kunne skjøtte sine verv på betryggende vis.

Som selveiere reagerer vi også sterkt på et oppslag på Vibbo hvor kandidaten til å bli sameiets styreleder forveksler oss med et borettslag. Vi er ikke andelseiere og bor ikke i et borettslag. Samme oppslag bærer også overskriften; Styremøte 2023. Vi antar at det likevel siktes til årsmøte 2023. Dette holder ikke mål.

Strategiplanen bak det dette forslaget er også nokså åpenbar og fremstår absolutt ikke som noe veikart til fred og ro i sameiet. Snarere fremstår forslaget som et snedig forsøk på å få kastet det sittende styret. Med andre ord, en velkjent agenda i ny drakt. Vi ser ikke på forslaget til nytt styre som noe særlig annet et instrument for en agenda som ikke lover godt for sameiets fremtid.

At det finnes konfliktlinjer, særinteresser og agendaer i dette sameiet, er en ærlig sak og et godt kjent faktum. Det forefinnes en rekke eksempler på dette. Saken om Glasstak og eller varmekabler på svalgangene. Tiltak som ville ha ruinert de fleste av oss dersom de var blitt gjennomført. Pluss en rekke andre forslag som ville ha satt hele egenkapitalen over styr.

Slike saker blir ikke borte med et nytt styre. Tvert imot ser vi allerede at det til dette årsmøtet fremsettes et absurd forslag om å sette ned felleskostnadene for å sikre mer penger til vedlikehold.

Vi som sitter i styret sitter ikke i våre verv fordi vi synes det er hyggelig. Ikke i det hele tatt. Vi sitter her kun for å sørge for forsvarlig drift og forvaltning i tråd med flertallets interesser. Motsatt må vi dessverre bruke mye krefter på å bekjempe særinteresser og gjøre vårt beste for å forhindre at økonomisk uforsvarlige tiltak blir vedtatt. Vi tror flertallet har god grunn til å være fornøyd med at vi står opp for dette.

Forslag 1 eksisterende styre:

- Styreleder: Per Ivar Wahl
- Styremedlem: Ammad Ahmed Sheikh
- Styremedlem: Siri Granum
- Styremedlem: Anders Grini Vatne
- Styremedlem: Barbro Grønnerud

Forslag 2 nytt styre:

- Styreleder: Asle Aspelund.
- Styremedlem: Marja-Leena Lillemo
- Styremedlem: Else Rognstad
- Styremedlem: Southiya Vasanth



Annen informasjon om sameiet

Overordnet vedlikeholdsplan for Wessels Hus

Overordnet vedlikeholdsplan Wessels Hus:

Sak	Innhentet sum	Antatt sum	Intervall (år)	År	År	År	År	År	
Beising av trepanel	550 000		10	2021		2031		2041	
Beising vinduer		500 000	5	2023	2028	2033	2038	2043	mrk deler jobben i to
Vedlikehold av svalganger		500 000	10	2031		2041		2051	
Heis		250 000	20	2036		2056		2076	
Tak		200 000	20	2036		2056		2076	

Kostnader som dørpumper, knykkeknapper etv er relatert til bruk og kan tas inn som en del av felleskost.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1174320. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



7621 Sameiet Wessels Hus A

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE 02.03.2023

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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