



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 131 355
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44
Forretningsadresse: Gamle Drammensvei 44
1369 STABEKK

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 23.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 406 395	1 392 632
Sum inntekter		1 406 395	1 392 632
Kostnader			
Lønnskostnad		79 996	79 996
Annen driftskostnad		1 130 367	969 252
Sum kostnader		1 210 362	1 049 247
Driftsresultat		196 032	343 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		478	756
Annen finansinntekt		3	4
Sum finansinntekter		481	760
Annen rentekostnad		38 905	25 251
Annen finanskostnad			5 580
Sum finanskostnader		38 905	30 831
Netto finans		-38 423	-30 071
Ordinært resultat før skattekostnad		157 609	313 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 609	313 315
Årsresultat		157 609	313 315
Totalresultat		157 609	313 315
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		157 609	313 315
Sum overføringer og disponeringer		157 609	313 315



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		2 594	2
Andre fordringer		278 692	198 151
Sum fordringer		281 286	198 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 704	667 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 704	667 074
Sum omløpsmidler		782 989	865 227
SUM EIENDELER		782 989	865 227

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		-117 297	-274 907
Sum opptjent egenkapital		-117 297	-274 907
Sum egenkapital		-117 297	-274 907
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		844 142	881 126
Sum annen langsiktig gjeld		844 142	881 126
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		20 229	219 644
Annen kortsiktig gjeld		35 915	39 364
Sum kortsiktig gjeld		56 145	259 008
Sum gjeld		900 287	1 140 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		782 989	865 227



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 624172

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 131 355
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44
Forretningsadresse: Gamle Drammensvei 44
1369 STABEKK

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: Gitte Iren Brandal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

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, 31.07.2023



Organisasjonsnr: 981 131 355
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 406 395	1 392 632
Sum inntekter		1 406 395	1 392 632
Kostnader			
Lønnskostnad		79 996	79 996
Annen driftskostnad		1 130 367	969 252
Sum kostnader		1 210 362	1 049 247
Driftsresultat		196 032	343 385
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		478	756
Annen finansinntekt		3	4
Sum finansinntekter		481	760
Annen rentekostnad		38 905	25 251
Annen finanskostnad			5 580
Sum finanskostnader		38 905	30 831
Netto finans		-38 423	-30 071
Ordinært resultat før skattekostnad		157 609	313 315
Ordinært resultat etter skattekostnad		157 609	313 315
Årsresultat		157 609	313 315
Totalresultat		157 609	313 315
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		157 609	313 315
Sum overføringer og disponeringer		157 609	313 315



Organisasjonsnr: 981 131 355
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44

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		2 594	2
Andre fordringer		278 692	198 151
Sum fordringer		281 286	198 153
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		501 704	667 074
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		501 704	667 074
Sum omløpsmidler		782 989	865 227
SUM EIENDELER		782 989	865 227
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-117 297	-274 907
Sum opptjent egenkapital		-117 297	-274 907



Sum egenkapital	-117 297	-274 907
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	844 142	881 126
Sum annen langsiktig gjeld	844 142	881 126
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	20 229	219 644
Annen kortsiktig gjeld	35 915	39 364
Sum kortsiktig gjeld	56 145	259 008
Sum gjeld	900 287	1 140 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	782 989	865 227



Organisasjonsnr: 981 131 355
SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 44

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Note
1

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



Innkalling

til ordinært årsmøte 24. mai 2023



Sameiet
Gamle Drammensvei 44



Styrets oppgaver

- Styret skal lede selskapet i tråd med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet
- Styret skal treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Styret skal anvisse fakturaer til betaling
- Styret skal avholde styremøter iht. loven og etter behov, og føre protokoll fra sine drøftelser.
- Styret skal behandle klager og andre henvendelser fra eierne.

Styret er, som hovedregel, mottaker av alle henvendelser fra seksjons-/andelseiere i boligselskapet.

Spørsmål knyttet til betaling/restanser av felleskostnader bes imidlertid rettet til forretningsfører:

Benytt e-post: post@sebraforvaltning.no

Vi minner også om at eier må sørge for å melde adresseforandring til forretningsfører, slik at korrekt tilskriveradresse for informasjon og fakturaer er registrert.

Forretningsførers oppgaver

- På vegne av selskapet kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalinger, og foreta purringer av restanser
- På vegne av selskapet overføre saker til inkasso for inndrivelse av restanser.
- På vegne av selskapet utarbeide ligningsdata til eierne
- På vegne av selskapet utføre løpende regnskapsførsel, og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- Bistå styret med å fremme forslag til budsjett
- Bistå styret med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- Etter avtale med styret, og ved behov, delta i styremøter og følge opp vedtak i styret og årsmøtet
- På vegne av selskapet registrere overdragelser, slik at eierregisteret oppdateres
- Bistå med utbetaling av styrehonorar og evt. lønn til selskapets ansatte (for eksempel vaktmester/renholder)
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

BORI (SEBRA Forvaltning AS) er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 2023 i Sameiet Gamle Drammensvei 44

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på årsmøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.





SAKSLISTE FOR ÅRSMØTET 2023

1. KONSTITUERING

1. A) Valg av møteleder.
2. B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
3. C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
4. D) Godkjenning av møteinnkallingen.

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

4. BUDSJETT 2023

5. ENDRING I VEDTEKTER SOM INKLUDERER GNR 14 BNR 140.

Vedtektsendring:

Sameiets navn er Sameiet Gamle Drammensvei 44, og har gårdsnummer 14 og bruksnummer 137 i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. desember 1997.

Forslag til endring:

Sameiets navn er Sameiet Gamle Drammensvei 44, og har gårdsnummer 14 og bruksnummer 137 og **140** i Bærum kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 19. desember 1997.

6. GODTGJØRELSER

Forslag om øking av Styrehonorar:

Styrets arbeid har vært intenst dette året og vil også være tidkrevende i tiden fremover. Derfor foreslår styret at honoraret økes til følgende for året 2022/2023 kr. 105 000 eks. arbeidsgiveravgift.

7. ØKE ANTALL STYREMEDLEMMER

Styret foreslår å øke styrets antall til fire medlemmer: 1 Styreleder, 3 styremedlemmer. Varamedlem utgår.

Vedtektsendring:

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning: Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer.

Forslag til endring:

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning: Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal totalt ha **tre til fem** medlemmer inkludert leder.



8. SITUASJONEN MED ILDSTED OG INSPEKSJONSLUKE

Brannvesener har vært på kontroll av ildsteder i bygget. Her ble det påpekt at det mangler inspeksjonsluker til ildstedene.

Styret foreslår at styret innhenter tilbud til å utbedre dette i alle leilighetene det gjelder på vegne av de seksjonseierne.

9. INNKOMMEDE SAKER

9.1. Innsendt fra Gina og Stein Høyby:

Vedlikehold/oppdatering på balkonger er nødvendig.

Forslag: I stedet for å skrape og male rekkverk innvendig og utvendig foreslår vi at det byttes til rekkverk i aluminium/frostet glass.

Fordeler med dette forslaget er:

- Nærmest vedlikeholdsfritt i veldig mange år (må kostnadsberegnes kontra malt treverk)
- Frostet glass gir mye lys, men ikke innsyn
- Gir bygningen et løft som ser mer moderne ut og øker verdien på leilighetene

Begrense uvedkommenes tilgang til sykkelparkering fra hagen

Forslag: Sperre tilgang fra hagen med gitter/port slik at tyveri forhindres.

- Vi og flere har opplevd tyveri/hærverk på sykler.
- Det vil bli et større behov for sikker sykkelparkering fremover
- Utbredelse av EL-sykler øker – og disse er kostbare

Styrets forslag til vedtak: Foreslåes legges inn i punkt for en overordnet vedlikeholdsplan for bygget.

9.2. Innsendt fra Bjørn Hallan og Marthe Sondov:

Forespørsel om tillatelse til boring av 150mm hull i fasade for ventilasjon

Vi flyttet inn i leilighet A303 i fjor sommer. Leiligheten var nyoppusset/rehabiliteret totalt av firma som resolgte leiligheten. Vi har ikke kjennskap til hvordan ventilasjon er ordnet i andre leiligheter, men i vår leilighet har vi et soverom med vindu mot Gamle Drammensvei som er fullstendig lufttett og ikke har ventilasjon i det hele tatt. Dobbeltvinduet mot veien isolerer godt mot støy, men kan selvsagt ikke være åpent for å luften gjennom natten pga støy og forurensning.

Vi ser derfor behov for å installere en ventilasjonsluke med ventilator/kjølevifte som er rimelig støyisolert. Dette vil kreve et borehull på 150 mm i ytterveggen og en ventilasjonsluke som vil være synlig på fasaden.

Vi tenker at Styret må vurdere om dette må behandles som styresak eller årsmøtesak, men at det uansett er greit at Sameiet informeres.

Styrets forslag til vedtak: Foreslåes vedtatt.



9.3. Innsendt fra Astri Leonthin:

Jeg foreslår maling av de grønne dørene ved heisen og maling av vegg over varmeovnen i oppgang B. Jeg har prøvd å vaske vegg to ganger uten hell.

Styrets forslag til vedtak: Foreslås legges inn i punkt for en overordnet vedlikeholdsplan for bygget.

10. VALG AV TILLITSVALGTE

10.1. Valg av styreleder for 2 år.

10.2. Valg av ekstra styremedlem for 2 år.

11. Situasjonsoppdatering ang Jernbaneveien 11

Vedlegg: Tilsvar fra sameiet Gamle Drammensvei 44 til påbegynt detaljregulering av Jernbaneveien 11 - planID 2020004 – skrevet av komitéen som ble nedsatt under informasjonsmøtet med Profier.

Vedlegg: Referat fra møte med Profier og Kommunen i forkant av informasjonsmøte med vedlegg





ARSRAPPORT FOR 2022

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte 10.05.2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Espen U Evertsen	2022 (1 år)
Styremedlem:	Tor Romsaas	2022 (1 år)
Styremedlem:	Svein Dugstad	2022 (1 år)

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiets eiendom har Gårds nr. 14 Bruks nr. 137 og 140 i Bærum kommune.

Sameiet er registrert i enhetsregisteret med organisasjonsnummer 981 131 355.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS i 2022 til og med

31.03.2023. De ble så fusjonert med BORI BBL fra 01.04.2023.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

Sameiets lån:

Sameiet har lån i Handelsbanken med lånenummer 8397.71.71833.

Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS

Tlf.: 671 50 088 eller pr. e-post: post@abvk.no

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i love r og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Dokumentet er elektronisk signert



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og bredbånd:

Sameiet har «Komplett 20» -fellesavtale med Telenor.

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til www.telenor.no eller på telefon: 91509000.

Forsikring:

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS med forsikringsnummer 22374078.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 6 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

Arsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Energimerking av bolig

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Møter

Styret har i tillegg til 6 ordinære møter holdt en rekke møter med advokat, kommunen, eiendomsfirmaet Profier AS, vår nabo Jernbaneveien 1, samt hatt et stort antall telefoner og mail i forbindelse med den planlagte utbyggingen av Jernbaneveien 11.

2 viktige og svært arbeidskrevende saker

På grunn av de store økonomiske konsekvenser som disse sakene medfører eller kan medføre for Sameiet, er disse saken prioritert:

- 1) Vi eier ikke hele tomten som bygget vårt står på, og
- 2) Nytt bygg er planlagt på barnehagetomten.

Dokumentet er elektronisk signert



Vi eier ikke hele tomten som bygget vårt står på

Styret har avdekket den utrolige sannhet at en del av Sameiets bygning ligger på et annet bruksnummer, som vårt Sameie ikke har hjemmel til. Dette skjedde ved tinglysning den 19.12.1997, og kan gi store økonomiske konsekvenser for oss. Styret har engasjert advokat Paal Haugaard til å bistå oss i saken, og vi kan nå med tilfredshet meddele seksjonseierne at det har lyktes oss den 02.02.2023 å få tinglyst nytt skjøte som nå gjør oss til eiere av hele tomten. Tinglysning, dokumentavgift, advokathonorar og kostnader til forretningsfører ble på kr. 64.561, -.

Nytt bygg er planlagt på barnehagetomten

Barnehagetomten Jernbaneveien 11 er solgt til eiendomsfirmaet Profier AS som ønsker å oppføre et betydelig bygg på tomten. Dette vil få stor betydning for oss, og antagelig redusere eiendomsverdien for våre seksjonseiere med millionbeløp. Styret har derfor foreløpig lagt mindre viktige saker for Sameiet til side, og konsentrert all vår kraft på dette prosjektet. Etter en rekke møter med kommunen og eiendomsfirmaet Profier inviterte Styret seksjonseierne til et informasjonsmøte den 28.03.2023. Her var kommunen til stede og Profier presentert hele prosjektet så langt det var kommet. Sameierne fikk dermed en klar forklaring om hvilke problemer vi ville stå overfor. Etter presentasjonen holdt seksjonseierne et møte. Her ble det bestemt at en egen gruppe skulle utarbeide et «tilsvar» til kommunen og Profier. Følgende sameiere ble valgt: Stein Høiby, Inger Strandnes, Caroline Paulsberg, Karin Klein, Svein Dugstad og Tor Romsaas. Gruppen har inngående behandlet saken og sendte til kommunen og Profier den 20.04.2023 et «Tilsvare fra sameiet Gamle Drammensvei 44 til påbegynt detaljregulering av Jernbaneveien 11 – plan ID 2020004». Dette «tilsvaret» er vedlagt denne innkallingen til årsmøtet.

Andre aktuelle styresaker

Styret arbeider også med følgende saker:

Heisen i A-oppgangen

Vi har hatt problemer med at denne heisen ikke virker tilfredsstillende. Sammen med leverandøren følger vi opp denne saken.

Vaktmestertjenesten

Etter møte med Asker & Bærum Vaktmesterkompani har vi kommet til en foreløpig avtale med mer regelmessig oppfølging av vaktmestertjenesten. Vaktmester er til stede minst en fast dag i uken, og Styret får regelmessig skriftlig melding om hva som blir gjort. Styret ønsker imidlertid å videreutvikle denne avtalen, så vi i fremtiden blir helt sikre på at oppgavene blir utført tilfredsstillende. Asker & Bærum Vaktmesterkompani kommer med et forslag til en slik avtale.

Forsikringer

Våre forsikringsavtaler må vurderes, og det vil bli gjennomført en totalgjennomgang med forsikringsselskapet i løpet av mai.

Lekkasjer i forbindelse med balkongene og vannlekkasje på badet i leilighet A501

Disse sakene har vært gjengangere gjennom lengre tid. Vi har fått flere forslag til utbedring, men Styret er foreløpig ikke fornøyd med noen av disse. Saken må tas videre av det nye Styret.

Totalanalyse av bygget vårt

Utbedringer og reparasjoner av bygget har i de senere årene blitt gjennomført etter hvert som de har oppstått. Styret antar at vi i fremtiden må sette av vesentlig mer til vedlikehold og foreslår at det blir gjennomført en totalanalyse av bygget vårt i inneværende år.

Dokumentet er elektronisk signert



ARSREGNSKAPET FOR 2022

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene i 2022 var totalt kr 1 406 395, som er kr 8 229 lavere enn budsjett. Dette skyldes i hovedsak at snr 3 (bod) ble slettet og inntatt i fellesarealer.

Kostnadene i 2022 var totalt kr 1 210 362
Dette er kr 132 421 lavere enn budsjettert. Årsaken til avviket skyldes for det meste lavere vedlikeholdskostnader enn først antatt.

Resultatet av driften året 2022 viser et positivt årsresultat på kr 157 609 før avdrag på lån. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2022 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

BUDSJETT 2023

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2023.

Budsjettet ligger vedlagt og gir et forventet underskudd på kr 234 713, før avdrag lån.

Underskuddet vil bli dekket opp av oppsparte midler og styret vil ta stilling til om det skal hentes inn ekstra kapital i løpet av året.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2022.

Forsikring:

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2023 på 6,8%.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Bærum kommune 2022

Renovasjonsavgiften økte med 12 %.

Vanna- og avløpsavgiften økes med 16,5 %.

Feiegebyr er uendret.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Dokumentet er elektronisk signert



Oslo, 10.05.2023

Styret i Sameiet Gamle Drammensvei 44

Espen U. Evertsen
Styreleder

Tor Romsaas
Styremedlem

Svein Dugstad
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



Til generalforsamlingen i Sameiet Gamle Drammensvei 44

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Gamle Drammensvei 44 som viser et overskudd på 157 609 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 borettslagets 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. 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.

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



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 borettslagets 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.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 10. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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



Årsregnskap

Sameiet Gamle Drammensvei 44

2022

Sameiet Gamle Drammensvei 44 Org.nr. 981131355

1

Dokumentet er elektronisk signert



Sameiet Gamle Drammensvei 44

Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader		1 194 924	1 202 581	1 192 984
Avdrag og renter på lån		69 386	70 366	69 544
Andre inntekter		436	0	0
Kabel-TV, bredbånd		141 648	141 677	130 104
Sum inntekter		1 406 395	1 414 624	1 392 632
Kostnader:				
Lønnskostnader	2	79 996	79 996	79 996
Driftskostnader	3	693 670	630 432	604 808
Vedlikeholdskostnader	4	142 948	379 650	139 910
Honorarer	5	116 136	72 265	69 579
Forsikringer	6	149 021	126 000	103 796
Andre kostnader	7	28 592	54 440	46 158
Sum kostnader		1 210 362	1 342 783	1 049 247
Driftsresultat		196 032	71 841	343 385
Finansinntekter	8	481	0	760
Finanskostnader	9	38 905	28 210	30 831
Sum finansinnt.- og kostnader		-38 423	-28 210	-30 071
Resultat		157 609	43 631	313 315
Avdrag		36 984	40 083	38 781
Resultat etter avdrag		120 625	3 548	274 534



Sameiet Gamle Drammensvei 44

Balanse

	Note	2022	2021
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		2 594	2
Andre kortsiktige fordringer		15 700	0
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	10	262 992	198 151
Bank	11	501 704	667 074
Sum omløpsmidler		782 989	865 227
Sum eiendeler		782 989	865 227
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital		-117 297	-274 907
Sum egenkapital	12	-117 297	-274 907
Langsiktig gjeld:			
Lån	13	844 142	881 126
Sum langsiktig gjeld		844 142	881 126
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld		20 229	219 644
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 269	20 952
Påløpte renter		2 202	1 457
Annen kortsiktig gjeld	14	30 445	16 955
Sum kortsiktig gjeld		56 145	259 008
Sum gjeld og egenkapital		782 989	865 227
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		782 989	865 227
Kortsiktig gjeld		56 145	259 008
Sum Arbeidskapital		726 845	606 219

Bærum, 05.05.2023
Sameiet Gamle Drammensvei 44

Espen Uglehus Evertsen
Styreleder

Tor Romsaas
Styremedlem

Svein Dugstad
Styremedlem



Noter til regnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2022 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -OTP.

Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Note 2 Lønnskostnader

Arbeidsgiveravgift	9 886
Styrehonorar	70 110
Sum lønnskostnader	79 996

Note 3 Driftskostnader

Containerleie, avfallshåndtering	131
Matteleie	9 510
Offentlige avgifter	248 142
Renhold	61 465
Snøbrøyting	15 700
Strøm/nettleie	104 186
Tv, bredbånd	141 678
Vakthold/overvåkning/alarmanlegg	7 770
Vaktmestertjeneste	105 088
Sum driftskostnader	693 670

**Note 4 Vedlikeholdskostnader**

Vedlikehold brannvernlegg	4 424
Vedlikehold bygninger	8 590
Vedlikehold garasjeanlegg	8 650
Vedlikehold heis	65 854
Vedlikehold uteanlegg	40 163
Vedlikehold VVS	15 266
Sum vedlikeholdskostnader	142 948

Note 5 Honorarer

Andre honorar	21 381
Forretningsførsel	54 265
Juridisk honorar	10 157
Konsulenthonorar	25 333
Revisjonshonorar	5 000
Sum honorarer	116 136

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS i 2022 til og med 31.03.2023. De ble så fusjonert med BORI BBL fra 01.04.2023. Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS. Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

Note 6 Forsikring

Andre honorar	149 021
Sum forsikring	149 021

Note 7 Andre kostnader

Bankgebyr	4 671
Datakostnader	11 836
Diverse kostnader	2 590
Kontingenter	1 890
Porto/kopi/arkiv	2 029
Øreavrunding	26
Årsmøte	5 550
Sum andre kostnader	28 592

Note 8 Finansinntekter

Annen renteinntekt	478
Renteinntekt, bank	3
Sum finansinntekter	481

Note 9 Finanskostnader

Rentekostnader lån	38 905
Sum finanskostnader	38 905

**Note 10 Periodiserte og forskuddsbet. kostnader**

Forsikring 2023	164 124
TV/bredbånd 1. halvår 2023	74 739
Styret.com abonnement jan-nov 2023	8 558
Vaktmestertjeneste m/beredskapsabonnement januar 2023	9 553
Renhold og matteleie januar 2023	6 018
Sum periodiserte- og forskuddsbetalte kostnader	262 992

Note 11 Bankinnskudd

Driftskonto Boligbanken	501 704
Sum bankinnskudd	501 704

Note 12 Egenkapital

	01.01.2022	Bevegelse	31.12.2022
Annen egenkapital	-274 907	157 609	-117 297
Sum egenkapital	-274 907	157 609	-117 297

Note 13 Langsiktig gjeld

Lån 8397.71.71833 i Handelsbanken
Annuitetslån med løpetid på 15 år og 9 mnd

Lånesaldo pr. 31.12.22:	844 142
Effektiv rente pr. 31.12.22:	5,95 %
Avdrag i 2022:	36 984

Andel av lånet som forfaller senere enn 5 år: kr 651 208

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

Fakturaagebyr Sebra	105
Strømkostnader desember 2022	14 770
Vaktmester og beredsk.abonnement desember 2022	9 553
Matteleie og renhold desember 2022	6 017
Sum annen kortsiktig gjeld	30 445



Sameiet Gamle Drammensvei 44

Budsjett 2023

	Budsjett 2023	Regnskap pr. desember	Budsjett 2022	Regnskap 2021
Inntekter:				
Felleskostnader	1 285 559	1 194 924	1 202 581	1 192 984
Avdrag og renter på lån	81 600	69 386	70 366	69 544
Andre inntekter	0	436	0	0
Kabel-TV, bredbånd	151 200	141 648	141 677	130 104
Sum inntekter	1 518 359	1 406 395	1 414 624	1 392 632
Kostnader:				
Lønnskostnader	79 996	79 996	79 996	79 996
Driftskostnader	763 361	693 670	630 432	604 808
Vedlikeholdskostnader	429 800	142 948	379 650	139 910
Honorarer	219 729	116 136	72 265	69 579
Forsikringer	170 124	149 021	126 000	108 796
Andre kostnader	43 000	28 592	54 440	46 158
Sum kostnader	1 706 010	1 210 362	1 342 783	1 049 247
Driftsresultat	-187 651	196 032	71 841	343 385
Finansinntekter	0	481	0	760
Finanskostnader	47 062	38 905	28 210	30 831
Sum finansinnt.- og kostnader	-47 062	-38 423	-28 210	-30 071
Resultat	-234 713	157 609	43 631	313 315
Avdrag	34 538	36 984	40 083	38 781
Resultat etter avdrag	-269 251	120 625	3 548	274 534





Ta vare på heftet

BORI BBL er et av Norges største boligbyggelag med ca. 35 500 medlemmer og ca. 25 000 boliger til forvaltning. BORI BBL er totalleverandør av boligrelaterte tjenester til boligselskap og er en del av BORI-gruppen som i tillegg består av bl.a. virksomhetene BORI Utbygging AS og BORI Utleiemegler. BORI-gruppen har hovedkontor på Lillestrøm og lokalkontor i Mysen.



Bjørnsons gate 35
2000 Lillestrøm
Telefon: 23 89 10 20/
63 89 02 00 post@s-f.no
www.bori.no