



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 789 305	3 672 971
Sum inntekter		3 789 305	3 672 971
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		3 967 109	2 947 302
Sum kostnader		4 092 619	3 061 402
Driftsresultat		-303 314	611 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 944	3 766
Sum finansinntekter		43 944	3 766
Annen finanskostnad		226 398	177 550
Sum finanskostnader		226 398	177 550
Netto finans		-182 454	-173 784
Ordinært resultat før skattekostnad		-485 768	437 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		-485 768	437 785
Årsresultat		-485 768	437 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-485 768	437 775
Sum overføringer og disponeringer		-485 768	437 775



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		118 230	70 580
Andre fordringer		363 630	2 016 982
Sum fordringer		481 860	2 087 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 932 370	1 701 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 932 370	1 701 659
Sum omløpsmidler		2 414 230	3 789 221
SUM EIENDELER		2 414 230	3 789 221

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			
Udekket tap		3 221 260	2 735 492
Sum opptjent egenkapital		-3 221 260	-2 735 492
Sum egenkapital		-3 221 260	-2 735 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 723 318	4 809 492
Sum annen langsiktig gjeld		4 723 318	4 809 492
Sum langsiktig gjeld		4 723 318	4 809 492
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		68 422	
Leverandørgjeld		586 565	704 586
Skyldige offentlige avgifter		282	282
Annen kortsiktig gjeld		256 903	1 010 353
Sum kortsiktig gjeld		912 172	1 715 221
Sum gjeld		5 635 490	6 524 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 414 230	3 789 221



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 398946

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

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, 23.05.2023



Organisasjonsnr: 911 556 413
SAGELVA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 789 305	3 672 971
Sum inntekter		3 789 305	3 672 971
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	114 100
Annen driftskostnad		3 967 109	2 947 302
Sum kostnader		4 092 619	3 061 402
Driftsresultat		-303 314	611 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 944	3 766
Sum finansinntekter		43 944	3 766
Annen finanskostnad		226 398	177 550
Sum finanskostnader		226 398	177 550
Netto finans		-182 454	-173 784
Ordinært resultat før skattekostnad		-485 768	437 785
Ordinært resultat etter skattekostnad		-485 768	437 785
Årsresultat		-485 768	437 785
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-485 768	437 775
Sum overføringer og disponeringer		-485 768	437 775



Organisasjonsnr: 911 556 413
SAGELVA BOLIGSAMEIE

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		118 230	70 580
Andre fordringer		363 630	2 016 982
Sum fordringer		481 860	2 087 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 932 370	1 701 659
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 932 370	1 701 659
Sum omløpsmidler		2 414 230	3 789 221
SUM EIENDELER		2 414 230	3 789 221
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 221 260	2 735 492
Sum opptjent egenkapital		-3 221 260	-2 735 492



Sum egenkapital	-3 221 260	-2 735 492
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 723 318	4 809 492
Sum annen langsiktig gjeld	4 723 318	4 809 492
Sum langsiktig gjeld	4 723 318	4 809 492
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	68 422	
Leverandørgjeld	586 565	704 586
Skyldige offentlige avgifter	282	282
Annen kortsiktig gjeld	256 903	1 010 353
Sum kortsiktig gjeld	912 172	1 715 221
Sum gjeld	5 635 490	6 524 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 414 230	3 789 221



Organisasjonsnr: 911 556 413
SAGELVA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sagelva Boligsameie

4. mai 2023

Selskapsnummer: 1892





Velkommen til årsmøte i Sagelva Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:00, Folkets hus, Lillestrøm, Registrering fra klokken 17.30. Enkel bevertning. Årsmøtet starter presis klokken 18.00.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registrering

Registreringen starter fra kl 1730 og møtet starter presis kl 1800. Det blir enkel bevertning.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Parkering forbudt
5. Endring av parkeringsregler for gjester
6. Gjesteparkering
7. Brannansvarlige i de fire blokkene
8. El-ladere for gjester (bil)
9. Aircondition i Industriblokka
10. Valgkomiteens innstilling

Med vennlig hilsen,

Styret i Sagelva Boligsameie



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder, Kjersti Vevstad, som møteleder for årsmøtet.

Styret foreslår OBOS' representant i forretningsførselen, Geir Vislie, som protokollfører.

Styret foreslår at protokollvitnet oppnevnes av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til økning av udekket tap (negativ egenkapital).

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

1. Styrets årsrapport 2023.pdf
2. Revisjonsberetning - Sagelva Boligsameie-Revisjonsberetning - Sagelva Boligsameie-2023-04-19 13_30_pades.pdf
3. Regnskap Sagelva.pdf
4. Budsjett 2023 - 1892.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 150 000 kroner for det arbeidet som har vært gjort siden forrige årsmøte (mai 2022).

OBOS har i en publisasjon på sin hjemmeside den 27.2.23 redegjort for hvilket nivå styrehonorar lå på ved utbetaling i 2022 (for ett år siden) for til sammen 3754 sameier og borettslag. Det var store forskjeller, men gjennomsnittet lå på 1820 kroner per bolig. Vårt sameie består av 90 seksjoner. Ved å legge 1820 kroner til grunn for beregningen av styrehonorar, kunne styrehonoraret vært 163 800 kroner for Sagelva boligsameie. Imidlertid ble det differensiert mellom ulike størrelser på borettslag/sameier. For sameier i størrelsen 81-250 seksjoner var gjennomsnittet 1560 kroner per seksjon. For vårt sameie ville det utgjort et samlet styrehonorar på 140 400 kroner.

Imidlertid gir OBOS' publisasjon bare et innspill til fastsettelse av styrehonorar. Styret er av den oppfatning at det er arbeidsmengde og ansvar som skal ligge til grunn for fastsettelsen av honoraret. Styret har arbeidet jevnt og med mange større saker det siste året. Dette fremgår av styrets årsrapport.

Styret kan foreslå en sum, men det er opp til årsmøtet å fastsette honoraret. Hovedfaktoren som bør spille inn på fastsettelsen av honoraret er styrets arbeidsmengde. Videre har det de siste tre år ikke vært mange kandidater til styrevervene. Det er viktig at arbeidet som styreleder og styremedlem blir verdsatt slik at vi fremover også kan rekruttere gode kandidater til vervene.

Kilde: <https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/hva-far-styrene-betalt/>

Styrets innstilling

Styret legger til grunn både det faktum at styrehonoraret over år har vært lavt, at styrets arbeidsmengde har vært stor og at det er grunn til å tro at den er mer enn gjennomsnittlig stor sammenliknet med tilsvarende sameier. Videre har det de siste tre årene vært få



kandidater til styret, og også i et rekrutteringsøyemed vil det være hensiktsmessig at sameiet fortsetter å være veldrevet og får et tilfang av kandidater til vervene også fremover.

Forslag til vedtak

Styrehonoraret fastsettes til 150 000 kroner for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 til ordinært årsmøte i 2023.

Sak 4

Parkering forbudt

Forslag fremmet av:

Mathias Hoff

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parkering forbudt langs veien opp mot boligsameie, fra togundergangen og opp mot søppelkassene.

Styrets innstilling

Styret foreslår at sameiet ber Lillestrøm kommune vurdere forslaget om å forby parkering i hele eller deler av den delen i Henrik Ibsens vei fra togundergangen og opp til snuplassen.

Forslag til vedtak 1

Parkering forbudt skilt.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at sameiet ber Lillestrøm kommune vurdere forslaget om å forby parkering i hele eller deler av den delen i Henrik Ibsens vei fra togundergangen og opp til snuplassen.



Sak 5

Endring av parkeringsregler for gjester

Forslag fremmet av:

Vilde Elen Skøld Paulsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å komme med forslag til å endre parkeringsregler for gjester, da det føles ut som at nåværende løsning ikke strekker til. Blir mer kaotisk å få besøk, enn hyggelig. Ofte det ikke går å registrere biler i appen, noe som er stressende. Feilmeldinger dukker stadig opp, og ender med at man ber gjester parkere andre steder på Strømmen. Dette påvirker det sosiale livet til beboerne i sameiet.

Styrets innstilling

Styret mener at parkeringsreglene som gjelder i dag, er akseptabelt for flertallet. Det er fire biler med 120 timer til rådighet per måned per bil. Vi har 90 seksjoner og tjue gjesteparkeringsplasser i sameiet, og det bør være slik at alle skal kunne benytte seg av gjesteparkeringene for sine gjester. Vi ser at det i dag er noen enkelte som benytter gjesteparkeringen for sin bil nummer to. Da går det raskt 120 timer. Det er ledige parkeringsplasser å få kjøpt eller leid i garasjen.

Det er til fellesskapets interesse at parkeringsreglene blir overholdt. Overholdelsen utføres av Vestpark.

Styret foreslår at dagens parkeringsregler opprettholdes.

Forslag til vedtak 1

Foreslår:

1. Bytte til tidligere løsning. Registrering via nettside og/eller registreringskort. Ingen begrensning for antall timer eller biler.
2. Endre parkeringsregler (og eventuelt tjeneste). Foreslår å ha muligheter til å parkere en gjestebil i 3 dager om gangen (72t). Etter 3 døgn kan ikke samme bil parkere på nytt før det har gått 24t. Slik begrenser vi at enkelte bruker gjesteparkering som egen parkeringsplass om dette har vært et problem tidligere, og det gjør at vi får mulighet til å ha både flere gjester samtidig og mulighet til å ha kjærester/venner/familie/barnepass på besøk lengre enn kun enkelte dager i mnd. Ingen begrensning på antall biler.

Forslag til vedtak 2

Dagens parkeringsregler opprettholdes.



Sak 6

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Jonas Dalby Mathisen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever at tilgjengelig parkeringstid for gjester ikke er tilstrekkelig.

I perioder med større behov for barnepass, overnattingsgjester, håndverkere eller annet så er 5 dager (120t) lite.

Med dagens løsning er det fort gjort å bli bøtelagt når man må forsøke å passe på at tiden ikke går ut. Det er samtidig fort gjort å glemme avslutning av parkering slik at tiden løper ut.

Personlig synes jeg ikke dette er noen god løsning. Gi gjerne et svar på hvorfor vi må ha en parkeringsløsning for gjester som går på tid?

Vi har alle ulike behov for parkering. Enkelte trenger ikke noe, andre trenger flere dager tilgjengelig.

Behovet for gjester/barnepass/annen hjelp er svært individuelt og det må hensyntas i et stort sameie.

Forslag til vedtak

- 1) Øke til minimum 10 dager tilgjengelig tid for gjester (240t)
- 2) Bytte leverandør pga flere måneder saksbehandlingstid på tilbakemeldinger og spørsmål.

Sak 7

Brannansvarlige i de fire blokkene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har 12 bygninger, hvorav fire blokker. Rekkehusleiligheten har hvert sine alarmsystemer, og det er brannskiller mellom hver av dem som sørger for at det tar én time fra ett rekkehus er overtent til det eventuelt vil kunne ta fyr i naboileiligheten. Styret anser det for mindre viktig å ha brannansvarlige i rekkehusbygningene. Imidlertid kan



det være hensiktsmessig å ha brannansvarlig i hver blokk. Dersom det oppstår brann, vil brannansvarlig ha ansvar for å melde fra til alle i blokka og få evakuert blokka.

Styret foreslår at hver blokk har ansvar for å oppnevne en brannansvarlig og at dette nedfelles i vedtektene til sameiet. Styret foreslår at brannansvarlig honoreres med 3000 kroner årlig.

Oppgaver for brannansvarlig:

1. Til enhver tid har oversikt over antall beboere i blokken
Kjenne branninstruksen og vite om avtalt møteplass utenfor bygget i en
2. rømnings situasjon
3. Kjenne til plassering av slokkingsutstyr
4. Kjenne til alle godkjente rømningsveier
Ha ansvaret for å se til at alle rømningsveier er åpne, og at de ikke blir blokkert av lagrede
5. varer, emballasje eller liknende. I slike tilfeller har hen plikt til å varsle styret.
Se til at alle beboere og gjester i bygningen straks begir seg ut av bygget via godkjente
6. rømningsveier og møter til avtalt møteplass ved brann.
Gjennomføre optelling og registrering av beboere og gjester på avtalt møteplass
7. utenfor blokka samt melde status til brannvesenet.
Ha ansvaret for at seksjonseiere/beboere er gjort kjent med gjeldende instruks, og
8. rømningsveier og plassering og bruk av slokkeutstyr.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at hver blokk har ansvar for å oppnevne en brannansvarlig og at dette nedfelles i vedtektene til sameiet. Styret foreslår at brannansvarlig honoreres med 3000 kroner årlig. Brannansvarlig meldes til styret ved oppstart og per den 1.1. hvert år.

Sak 8

El-ladere for gjester (bil)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har sett at det fra tid til annen oppstår misforståelser når beboere har gjester på besøk som har EL-biler og som har behov for å lade disse. Når beboeren da parkerer sin egen bil på gjesteparkeringene, for å la gjesten lade i garasjen, blir dette i konflikt med parkeringsreglene, og dette kan medføre gebyr dersom det blir kontrollert.

Parkeringsreglene kunne sikkert vært justert, eller man kunne innrømme friperioder som



gjorde det mulig å parkere beboerens bil på gjesteparkeringene mens gjesten parkerer inne i garasjen. Problemet er at dette blir veldig uoversiktlig og vanskelig å håndheve.

En annen løsning er å etablere en eller flere ladeplasser i tilknytning til gjesteparkeringene, slik at gjester kan benytte disse. Dette medfører en kostnad for sameiet, og det er derfor opptil årsmøtet å godkjenne dette.

En slik ladeplass vil, med dagens avtale med Elaway, koste 15.900,- å få montert, og deretter 149,- pr måned i i abonnement. Denne kostnaden vil sakte men sikkert bli betalt tilbake av de som bruker laderen, ved at den aktuelle strømprisen får et påslag på kr 2,-/kWh

Styrets innstilling

Det installeres ladeplass til inntil 20 000 kroner i tråd med forslaget over.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bere styret om å etablere en utvendig ladestasjon til bruk for gjester.

Sak 9

Aircondition i Industriblokka

Forslag fremmet av:

Elin Hermansson

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Søknad om å få installert aircondition av typen Daikin Moskus 25 i leilighet nr 87, industriblokk. Det behøves ikke å søke om tillatelse fra Lillestrøm kommune om dette.

Den vil bli plassert i 2.etasje mot veggen på den østvendte terrassen mot Sagelva. Se vedlagt plantegning med spesifisert mål for utedelen. Utedelen av aircondition vil bli satt på fjører/et bakkestativ som ekstra demping av lyd. I tillegg vil den bli kasset inn med panel og beiset i samme farge som husveggen. Beskrivelse fra Fagmann er lagt ved. Han bekrefter at det så og si er ingen støy og det vil derfor ikke være til ulempe for noen av beboerne i industriblokka.

Styrets innstilling

I årsmøtene 2021 og 2022 ble årsmøtet fremlagte liknende saker. I begge tilfeller var styrets anbefaling bygd på følgende:



å ikke installere air condition med mulighet for varmluft også (både kald- og varmluft) med argumentasjon at dette ville være i konkurranse med Akershus Energi som leverer

1. varme til sameiet
air condition (kaldluft) medfører støy, bryter fasaden og trekker mye mer strøm enn når
2. en varmepumpe brukes til varmluft

Styret anbefalte altså ikke at seksjonseiere kunne installere air condition.

Nå viser det seg at argumentasjonen i punkt 1 ikke medfører riktighet. Seksjonseiere som installerer varmepumpe er ikke i konkurranse med Akershus Energi.

Styret innstiller fremdeles på at det vil kunne medføre støy for naboer om leiligheter i blokkene kan installere varmepumpe. Det vil kunne innebære en fasadeendring og evt brudd på brannskiller. Det må derfor være dokumentert en hel del tekniske spesifikasjoner før installering, og den enkelte seksjonseier må kunne dokumentere dette. Slik bør det være meldeplikt til styret som gir den endelige godkjenningen.

Det er også viktig å nevne at det er et høyt strømforbruk knyttet til kaldluft-bruk av varmepumper. Ved varmluftsbruk vil 1 kW kunne gi 3 kW effekt, mens det er omvendt når pumper benyttes til kaldluft. Da er det inntil 4 kW som må til for å produsere 1 kW kaldluft.

Forslag til vedtak 1

Sameiet bestemmer at eiere av leiligheter i industriblokka kan sette opp aircondition hvis ønskelig.

Forslag til vedtak 2

Styret foreslår at seksjonseiere i blokkene ikke kan installere varmepumpe.

Vedlegg

5. nekas 1.pdf
6. Plantegning.pdf
7. Fra Skanner_20220815_103707.pdf
8. Skjerm bilde 2023-03-12 kl. 15.43.17.png.png
9. Nekas.pdf



Sak 10

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen som har fungert i fem år ønsker avveksling, men har ikke klart å stille kandidater til valgkomiteen. Derfor må disse velges på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Chris Arturo Hidalgo-Herrera
- Vebjørn Eide

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Gammelsæter
- Romain Francois Jean Froment

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Navn Navn
- Navn1 Navn1



Årsrapport Sagelva boligsameie





Årsrapport Sagelva boligsameie

1.0 Virksomhetens art og beliggenhet

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

2.0 Styret og tillitsvalgte

Siden årsmøtet i 2022 og forrige valg har styrets tillitsvalgte vært følgende:

- Styreleder: Kjersti Vevstad
- Nestleder: Vebjørn Eide
- Styremedlem: Mariya Damyanova
- Styremedlem: Christian Arturo Hidalgo-Herrera
- Varamedlem: Ingrid Gammelsæter

Valgkomiteen har bestått av Guro Stjernesund og Hanne Strøm. Valgkomiteens oppgaver er å finne egnede kandidater til styret og innstille til de vervene som er på valg i årsmøtet.

Vedtektene åpner for to-fire styremedlemmer og ett-tre varamedlemmer. Frem til 2022-valget var det flere styre- og varamedlemmer i styret enn det har vært den siste perioden. Styrets arbeid har derfor vært fordelt på færre hoder og hender det siste året enn årene forut. Tradisjonen i vårt sameie er at varamedlemmene deltar i alle styremøter, og arbeidsoppgavene fordeles likt mellom ordinære styremedlemmer og varamedlemmer. Dersom styret skal rydde i dette og sørge for at det er valgte styremedlemmer som deltar i styremøter og at varamedlemmene innkalles bare ved behov, er det nødvendig å ha fire valgte styremedlemmer i styret.

3.0 Forretningsførsel og revisjon

OBOS Eiendomsforvaltning AS, organisasjonsnummer 934 261 585, gjør forretningsførselen for sameiet fra 1.1.23.

Revisor er fra 1.1.23 SLM Revisjon AS, organisasjonsnummer 972 412 112, og har revidert årsregnskapet for 2022.

4.0 Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 90 seksjoner fordelt på 12 bygninger med adressene med rekkehus i Henrik Ibsens vei 71-145 og blokker Henrik Ibsens vei 96, 121, 123 og 125.

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

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

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

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

5.0 Økonomien for 2022

Driftsresultatet for årsregnskapet 2022 er -303 314, det vil si et merforbruk. Det er i 2022 benyttet nesten 1,482 millioner kroner til reparasjoner og vedlikehold, og det har spist av egenkapitalen for å imøtekomme de utbedringsbehov sameiet har hatt.



Regnskapet er ikke ført avdelingsvis som tidligere.

6.0 Styremøter og styrets arbeid

6.1 Styremøter

Styret har siden ordinært årsmøte i 2022 avholdt 16 styremøter. De fleste møter er avholdt digitalt, to av dem har vært med fysisk oppmøte.

6.2 Skifte av forretningsfører

OBOS overtok forretningsførselen etter Boalliansen som har hatt den i to år. Forut for det var det Bori som hadde forretningsførselen.

Styret hadde oppdraget om forretningsførsel ute på anbud medio 2022 og mottok tre tilbud på forretningsførsel. Styret valgte OBOS som leverte best på kvalitet sett opp mot pris.

6.3 Skifte av leverandører

Sameiet har byttet leverandør av ladestrøm. Elaway er den nye leverandøren.

Fra høsten 2022 har Vestpark vært leverandør av parkeringstjenester, det vil si påse at sameiets parkeringsregler overholdes.

Sameiet har i april 2023 inngått avtale med Ista om avregning av fjernvarmen kvartalsvis.

6.4 Skifte av postkasser

Årsmøtet 2022 besluttet at gamle postkasser skulle byttes ut. Dette arbeidet ble ferdigstilt sommeren 2022.

6.5 HMS og internkontroll

Det ble utført sprinkelkontroll i juni 2022 i blokkene.

Heiskontroll ble utført medio juni.

Smart elektro utførte årlig brannkontroll i mars 2023. Det var test av brannklokkene i mars 2023.

6.6 Rettsmekling og ferdigattest

I mars 2022 ble det gjennomført rettsmekling mellom utbygger og sameiet vedrørende sameiets krav om prisavslag og erstatning etter bustadsoppføringslova og gjaldt i hovedsak fjernvarmeanlegget. Utfallet ble at utbygger måtte gi fra seg to parkeringsplasser i garasjen og betale sameiet 200 000 kroner. Pengene ble mottatt våren 2022. Konklusjonen ble at utbygger i vesentlig grad ikke lenger står ansvarlig for byggeteknisk arbeid utført ved oppsetting av bygningene og anleggene da sameiet ble bygget.

Utbygger kunne etter rettsmeklingen kreve ferdigattest for bygningene og anleggene, og den forelå i januar 2023.

6.7 Fjernvarme og avregning

Fjernvarme betales a-konto for de aller fleste seksjonseiere. I 2022 ble sameiet lovet at fjernvarme skulle avregnes kvartalsvis og at Boalliansen skulle besørge dette. Beboere har opplevd at dette ikke har skjedd. I april i år inngikk styret avtale med Ista som nå skal gjøre avregningen både for 2022 og kvartalsvis fra 2023.



6.8 Sykkelskur

Årsmøtet i 2022 vedtok at styret skulle innhente priser på sykkelskur. I og med at den økonomiske situasjonen er slik den er og at en del påkomne saker må tas først, anser styret det for umulig i 2023 å sette opp sykkelskur i sameiet for fellesskapets regning. Saken må tas med til videre vurdering i årene som kommer.

6.9 Skilting

I 2022 er det skiltet med nummer på flere utvendige bygninger. Videre har alle boder fått nummerskilt.

6.10 Speil ved nedkjørsel til garasjen

Årsmøtet vedtok at speil skulle føres opp, og det ble gjort i juni 2022.

6.11 Gjennomgang av vaktmesters oppgaver

Styret har hatt tettere samarbeid med vaktmester i året som har gått, og opplever nå at vaktmestertjenestene utføres tilfredsstillende.

Sameiet har avtale med Svendsen vaktmestertjenester A/S om renhold, snømåking, strøying, gressklipping og forefallende enklere driftsoppgaver.

7.0 Vedlikehold av bygningsmasse og fellesarealer

En av styrets viktigste oppgaver i et sameie er løpende vedlikehold av bygninger og fellesarealer. I 2022 har styret gjennomgått hele sameiet og notert alle vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Selve grunnlaget til vedlikeholdsplanen er derfor utformet, men ikke publisert. I henhold til årsmøtevedtaket skal vedlikeholdsplanen publiseres. Styret skal vurdere innen medio juni om det er hensiktsmessig å benytte OBOS sin mal for vedlikeholdsplaner. I 2023 er det foreslått å gjøre de helt nødvendige arbeider. Se punkt 7.3.7.

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

7.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

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

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



6. Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

7.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

Sameiets vedlikeholdsplikt er som følger:

1. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
2. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
3. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
4. Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
5. Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

7.3 Vedlikeholdsarbeid på fellesarealer og bygninger i 2022-23

Vedlikeholdsarbeid på fellesarealer og bygninger i 2022-23 fremgår av punktene nedenfor.

7.3.1 Fjernvarmeanlegg

Dette har vært den største enkeltutgiften i 2022, utført av Ceva. Utskiftningene har utgjort en betydelig kostnad (350 000). Rørene er renset, og det er installert nytt renseanlegg. Videre er alle koplinger på rørene skiftet. De opprinnelige koplingene var ikke fleksible, og de slet på rørene i større grad enn det som er hensiktsmessig. Dette var et av hovedpunktene i rettsmeklingen mot utbygger i mars 2022.

Videre har også Ceva isolert varmerørene. Dette er gjort i 2023 og kommer på nytt regnskapsår. Prisen var 137 000 kroner inkludert merverdiavgift.

7.3.2 Takinspeksjon, vindus- og fasadevask

I 2022 ble alle takene på blokkene inspisert og utført kontroll på. Takrennene på blokkene ble renset. Fasadevask på blokk 123 ble utført.

I henhold til årsmøtevedtak skal de vinduene i sameiet som seksjonseierne umulig kan komme til for å vaske, vaskes av firma. Dette ble utført i juni 2022. Det er bestilt vask til ultimo april 2023. Det er Topprens som utfører arbeidet. Kostnaden er 22 000 kroner.

7.3.3 Garasjen

Det ble skiftet garasjeport i 2022. Den kostet 90 000 kroner.

I mai 2022 ble garasjen feid og vasket. Dette skjer på nytt våren 2023.



7.3.4 Elektrikerarbeid

Smart elektro er sameiets hovedleverandør av elektrikertjenester. I 2022 har det vært utført en rekke mindre arbeider i de tekniske anleggene.

7.3.5 Forsikringsaker

I 2022 har sameiet hatt to saker om skader på bygningsmasse. Det er i Henrik Ibsens vei 125 og 107. Den førstnevnte saken er ferdigstilt. I den andre saken er ikke arbeidene påbegynt, og en del av kostnadene må bæres av sameiet.

7.3.6 Saker som dekkes av sameiet

Det er flere oppdagede rehabiliteringsarbeider som må utføres på sameiets bekostning, og det er uvisst p.t. hva kostnadene blir. Det er grunn til å anta at det vil beløpe seg til 2-300 000 kroner. Det er særlig tre områder som må dekkes, men listen er ikke uttømmende da vi avventer inspeksjoner:

- Det er en pågående sak i 123 der gulvet må rettes.
- Det er vanninnsig i to leiligheter i Industribygget, og det foreligger rapport fra OBOS Prosjekt med tiltak.
- Det er påvist at sameiet må skifte enkelte vinduer.

7.3.7 Fremtidige prioriterte arbeider

Det ble utført takkontroller i juni 2022 på blokkene. I 2023 har styret innlemmet i budsjettet at rehabilitering av tak og takrenner kan utføres på blokkene. På grunn av saker i punkt 7.3.6 – saker som bekostes av sameiet – og at dette ser ut til å bli svært omfattende, er det stor sannsynlighet for at det bare blir takutbedringer i år.

Dersom det er budsjettmessig dekning, blir også planker i fellesarealer skiftet ut. Vi må avvente de prosjekter vi har engasjert OBIS Prosjekt til å styre for oss først (punkt 7.3.6).

Styret setter i gang en inspeksjon av vinduer og dører for å sikre en oversikt over vedlikeholdsbehov.

Styret igangsetter inspeksjon av takene på rekkehusene i 2023. Takene på blokkene ble inspisert i 2022.

Under det forestående dugnaden 8.5.23 er det ønskelig at en del arbeider gjøres felles:

- Bordplanker i benker og bord ved grillhytta blir skiftet.
- Rekkverk ved inngangene til rekkehusene blir skrapet og klargjort for beising. Det må bli ny dugnad for beising.
- Raking av grus og evt løv på plenene
- Annet nødvendig dugnadsarbeid

8.0 Arrangementer

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

Det var julegrantenning første søndag i advent.

9.0 Grillhytta

Styret gjør oppmerksom på at ved leie av grillhytta, må leietaker medbringe ved.



10.0 Fjernvarmeanlegg i seksjonene i rekkehusene

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

11.0 Kontaktinformasjon til styret

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



Til årsmøtet i Sagelva Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sagelva Boligsameie som viser et underskudd på NOK 485 768. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm, Telefon: 63 89 77 00, E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Vedlegg 2: Revisjonsberetning - Sagelva Boligsameie-Revisjonsberetning - Sagelva Boligsameie-2023-04-19-13-30_pades.pdf
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm, 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



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

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, 19. april 2023
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm, Telefon: 63 89 77 00, E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Vedlegg 2: Revisjonsberetning - Sagelva Boligsameie-Rev. 2023-04-19-13-30_pades.pdf
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm, Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

HANSEN, JOHN HARALD
Norwegian Bypass

Dato og tid

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

19.04.2023 13.29.55

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



Årsregnskap 2022

Sagelva Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 911 556 413

Vedlegg 3

22 av 42

Regnskap Sagelva.pdf

Transaksjon 09222115557490978601



Signert KV, MVD, VE, CAH



RESULTATREGNSKAP

Sagelva Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
Inntekter felleskostnader	1	3 605 596	3 561 859	3 604 020
Innkrevde felleskostnader eks vedl.1		2 848 296	2 812 940	2 848 296
Garasjeplass 2 stk		16 300	15 751	13 200
Innkrevd andel TV/internett		439 920	430 925	441 000
Andel avdrag lån		129 816	138 165	134 436
Andel renter lån		171 264	164 078	167 088
Andre inntekter	2	183 709	111 112	15 000
Annen leieinntekt		29 375	300	0
Annen driftsrelatert inntekt		62 659	72 525	15 000
Inntekt garasjestrøm		91 676	38 287	0
Sum driftsinntekter		3 789 305	3 672 971	3 619 020
Lønn og personalkostnader	3	125 510	114 100	114 100
Styrehonorar		110 000	100 000	100 000
Arbeidsgiveravgift		15 510	14 100	14 100
Driftskostnader		2 484 835	2 104 723	2 061 532
Elektrisitet		261 661	142 286	180 000
Gass		0	1 357	20 004
Leie lokale		1 700	0	0
Renovasjonsavgift		0	353 069	366 096
Vann- og avløpsavgift		833 378	376 987	390 996
Renhold		68 063	48 754	50 004
Vaktmestertjenester		45 003	45 001	46 596
Heistelefonkostnader		1 687	876	0
Annen kostnad lokaler		4 000	0	0
Containerleie		4 203	0	0
Verktøy og redskaper		1 361	0	0
Inventar		3 551	0	0
Egenandel forsikring		10 000	0	0
Kostnader dugnader		100	0	0
Honorar revisjon		10 156	5 038	5 200
Forretningsførerhonorar		95 332	104 535	97 128
Honorar for økonomisk rådgivning		3 375	0	0
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		141 575	294 511	200 004
Annen fremmed tjeneste		59 777	22 663	0
Konsulenttjenester		0	17 430	0
Vakthold		0	2 525	0
Teknisk rådgivning		0	10 000	9 996
Data/EDB kostnad		922	1 125	0
Internett / TV		434 508	434 508	441 000
Reisekostnad, ikke oppgavepliktig		8 800	0	0
Forsikring		276 705	226 702	234 504
Styremøter		0	0	6 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		2 148	0	9 000
Øres avrunding		-9	5	0
Bank- og kortgebyr		20 829	5 615	5 004
Fakturagebyr		0	-1 760	0
Annen kostnad		196 012	13 441	0
Rydding i reskontro		0	58	0
Reparasjon og vedlikehold	4	1 482 274	842 579	789 516
Reparasjon og vedlikehold bygning:		24 903	180 309	240 000
Drift/vedlikehold VVS		765 140	50 110	50 004
Drift/vedlikehold elektro		5 287	59 383	50 004
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		223 860	245 290	114 996
Drift/vedlikehold heisanlegg		157 916	90 722	75 000
Drift/vedlikehold brannsikring		48 934	14 302	18 504
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		9 704	9 771	11 004
Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		76 109	123 847	170 004
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		27 107	0	0
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		143 314	68 846	60 000
Sum driftskostnader		4 092 619	3 061 402	2 965 148
Driftsresultat		-303 314	611 568	653 872

SAGELVA BOLIGSAMEIE

SIDE 2

Vedlegg 3

23 av 42

Regnskap Sagelva.pdf

Transaksjon 09222115557490978601



Signert KV, MVD, VE, CAH



RESULTATREGNSKAP

Sagelva Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt	5	15 373	2 038	0
Annen renteinntekt		-70	1 961	0
Renteinntekter bank		15 443	78	0
Annen finansinntekt	5	28 571	1 728	0
Annen finansinntekt		28 571	1 728	0
Annen finanskostnad	5	226 398	177 560	167 088
Annen rentekostnad		682	2 778	0
Renter lån		225 716	173 916	167 088
Annen finanskostnad		0	865	0
Resultat av finansposter		-182 454	-173 793	-167 088
Resultat før skattekostnad		-485 768	437 775	486 784
Resultat		-485 768	437 775	486 784
Arsresultat		-485 768	437 775	486 784

SAGELVA BOLIGSAMEIE

SIDE 3

Vedlegg 3

24 av 42

Regnskap Sagelva.pdf

Transaksjon 09222115557490978601



Signert KV, MVD, VE, CAH



BALANSE

Sagelva Boligsameie

EIENDELER	Note	2022	2021
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	6	118 230	70 580
Kundefordringer		118 230	70 580
Andre kortsiktige fordringer	6	363 630	2 016 982
Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt		0	185 197
Kostnader fjernvarme - avregnes seksjone		0	1 554 322
Andre forskuddsbetalte kostnader		363 630	277 463
Sum fordringer		481 860	2 087 562
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	1 932 370	1 701 659
Driftskonto HB (9493.06.21204)		440 032	230 953
Sparekonti HB (9493.06.21220)		1 432 328	1 410 442
Driftskonto Nordea 6201.05.80507		2	255
Sparekonto Nordea 6201.06.54241		60 009	60 009
Sum omløpsmidler		2 414 230	3 789 221
Sum eiendeler		2 414 230	3 789 221

SAGELVA BOLIGSAMEIE

SIDE 4

Vedlegg 3

25 av 42

Regnskap Sagelva.pdf

Transaksjon 09222115557490978601



Signert KV, MVD, VE, CAH

**BALANSE****Sagelva Boligsameie**

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-47 993	437 775
Annen egenkapital		-47 993	437 775
Udekket tap		-3 173 267	-3 173 267
Udekket tap avd. 1		-1 275 390	-1 275 390
Udekket tap avd. 2		-1 606 819	-1 606 819
Udekket tap avd. 3		-291 059	-291 059
Sum opptjent egenkapital		-3 221 260	-2 735 492
Sum egenkapital		-3 221 260	-2 735 492
GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 723 318	4 809 492
Pantelån Nordea 6001.81.90929		4 723 318	4 809 492
Sum annen langsiktig gjeld	10	4 723 318	4 809 492
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	9	586 565	704 586
Leverandørgjeld		586 565	704 586
Annen kortsiktig gjeld	9	325 607	1 010 636
Påløpt arbeidsgiveravgift		282	282
Skyldige feriepenger		2 002	2 002
Påløpt rente		68 422	0
Andre interimsposter (avregning Ista)		254 901	1 008 351
Sum kortsiktig gjeld		912 173	1 715 221
Sum gjeld		5 635 491	6 524 713
Sum egenkapital og gjeld		2 414 230	3 789 221

Strømmen
Styret i Sagelva BoligsameieVebjørn Eide
styremedlemChristian Arturo Hidalgo-Herrera
styremedlemKjersti Vevstad
styrelederMariya Vasileva Damyanova
styremedlem

SAGELVA BOLIGSAMEIE

SIDE 5

Vedlegg 3

26 av 42

Regnskap Sagelva.pdf

Transaksjon 09222115557490978601



Signert KV, MVD, VE, CAH



NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer og gjeld som skal gjøres opp innen ett år klassifiseres som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Inntektene resultatføres når de er opptjent.
Vedlikehold kostnadsføres løpende etter hvert som det utføres.

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 verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader som vedrører regnskapsåret. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten "Kundefordringer".

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre driftsinntekter gjelder innkrevd andel til garasje, parkering og strøm, og viderefakturerte kostnader for ladestasjonene.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Sameiet har ingen faste ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene i obligatorisk tjenstepensjonsordning.
Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2021/2022.

Honorar til revisor utgjør kr 10 156.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det kostnadsført kr 1 482 274,- til reparasjon og vedlikehold bygg, brannsikring og innvendig og utvendig anlegg.





NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 43 944, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 226 398.

NOTE 6 FORDRINGER

Kundefordringer gjelder restanser knyttet til felleskostnader
Andre forskuddsbetalte kostnader gjelder kostnader til forsikring og TV/internett som er betalt i 2022, men som vedrører 2023

NOTE 7 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 932 370,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonavn	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Driftskonto Handelsbanken	440 032	230 953
Sparekonto Handelsbanken	1 432 328	1 410 442
Driftskonto Nordea	2	255
Sparekonto Nordea	60 009	60 009
Skattetrekkskonto	0	0
	1 932 370	1 701 659

NOTE 8 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør -3 221 260,- disponert for årets resultat 2022.

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Inngående balanse	-2 735 492	- 3 173 268
Fra årets resultat	-485 768	437 775
Egenkapital hittil år	-3 221 260	-2 735 493

Sameiet har negativ egenkapital som følge av økte kostnader til vedlikehold. Styret har budsjettert med positivt resultat det kommende året, som vil bedre egenkapitalandelen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.





DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingssevne på kort sikt, beregnes størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller evne til å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 502 058 per 31.12.2022.

	2022	2021
Kortsiktige fordringer	118 230	1 624 901
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	363 630	277 463
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 932 370	1 701 659
Sum omløpsmidler	2 414 230	3 604 024
Leverandørgjeld	-586 565	-704 586
Skyldige offentlige avgifter	-282	-282
Annen kortsiktig gjeld	-325 325	-2 002
Disponible midler	1 502 058	2 897 154

NOTE 9 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjelden består av fakturaer som er bokført i regnskapsåret, men forfaller etter 31.12.2022

Forskudd fra kunder gjelder fakturaer som er utsendt i regnskapsåret, og som vedrører 2023.

Note 10 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Gjeld til kredittinstitusjoner	-4 723 318	-4 809 492
Sum	-4 723 318	-4 809 492

Långiver: Nordea

Lånenummer: 6201.81.90929

Lånetype: Annuitet, 4 terminer årlig

Årlig rentesats: 6,00% fra 31.12.2022





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490978601

Dokument

Regnskap Sagelva
Hoveddokument
8 sider
Initiert på 2023-04-17 13:02:30 CEST (+0200) av Geir Vislie (GV)
Ferdigstilt den 2023-04-19 12:04:25 CEST (+0200)

Initiativtaker

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

Signerende parter

Kjersti Vevstad (KV)
kjersti.vevstad@gmail.com
+4793018333



Navnet norsk BankID oppga var "KJERSTI VEVSTAD"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-02-26 14:07:44 CET (+0100)
Signert 2023-04-17 13:44:23 CEST (+0200)

Mariya Vasileva Damyanova (MVD)
damianova.mari@gmail.com
+4746360955



Navnet norsk BankID oppga var "Mariya Vasileva Damyanova"
BankID utstedt av "Danske Bank A/S"
2021-08-29 09:46:56 CEST (+0200)
Signert 2023-04-19 12:04:25 CEST (+0200)

Vebjørn Eide (VE)
vebjorn_eide@hotmail.com
+4790520482



Navnet norsk BankID oppga var "Vebjørn Eide"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-04-03 10:09:27 CEST (+0200)
Signert 2023-04-17 15:35:08 CEST (+0200)

Christian Arturo Hidalgo-Herrera (CAH)
hidalgo.crs@gmail.com
+4746545212



Navnet norsk BankID oppga var "C A Hidalgo Herrera"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2022-01-28 18:43:00 CET (+0100)
Signert 2023-04-17 14:27:01 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel

1/2

Vedlegg 3

30 av 42



Regnskap Sagelva.pdf



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490978601

utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Budsjett 2023

Annen driftsinntekt

3600 Innkrevde felleskostnader eks	2 848 296
3602 Garasje plass 2 stk	13 200
3603 Innkrevd andel TV/internett	441 000
3604 Andel avdrag lån	134 436
3605 Andel renter lån	167 088
3620 Annen leieinntekt	30 000
3900 Annen driftsrelatert inntekt	15 000
<u>3901 Inntekt garasjestrøm</u>	<u>60 000</u>
Sum driftsinntekter	3 709 020

Driftskostnader

5330 Styrehonorar	110 000
5400 Arbeidsgiveravgift	15 510
6200 Elektrisitet	200 000
6210 Gass	20 000
6320 Renovasjonsavgift	380 740
6321 Vann- og avløpsavgift	565 571
6360 Renhold	52 504
6370 Vaktmestertjenester	150 000
6380 Heistelefonkostnader	1 200
6491 Containerleie	4 500
6600 Reparasjon og vedlikehold by	400 000
6601 Drift/vedlikehold VVS	50 000
6602 Drift/vedlikehold elektro	50 000
6603 Drift/vedlikehold utvendig anl	100 000
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg	75 000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring	20 000
6607 Drift/vedlikehold ventilasjonsa	12 000
6609 Drift/vedlikehold fjernvarmea	50 000
6610 Drift/vedlikehold parkeringsa	40 000
6611 Drift/vedlikehold garasjeanleg	100 000
6614 Egenandel forsikring	10 000
6701 Honorar revisjon	11 000
6705 Forretningsførerhonorar	118 750
6790 Annen fremmed tjeneste	50 000
6815 Internett / TV	441 000
7140 Reisekostnad, ikke oppgavep	5 000
7500 Forsikring	257 954
7700 Styremøter	6 000
7710 Årsmøter / Generalforsamling	10 000
<u>7770 Bank- og kortgebyr</u>	<u>3 000</u>
Sum driftskostnader	3 309 729

Driftsresultat **399 291**

Finanskostnader **305 000**

Årsresultat **94 291**



Re: Aircondition

thomas@nekas.no
Til Elin Hermansson

Flag for follow up.
Vi fjernet ekstra innleskift fra denne meldingen.

Hei, har sett på det svaret fra styret og skjønner ikke helt tankegangen, sånn som jeg leser dette brevet så kan ikke du få pga du har betong vegger. dette er jo helt feil, betong er det beste man kan fest den på, det blir ingen resonanse inn gjennom den. Man MÅ ta høyde for kjerneborring som da kommer som et tillegg. vi kan også sette utedelen på fjører så det blir en ekstra demping av lyd, vi har solgt varmpumper/ac nå i 20 år og det er ekstremt lite klage på støy. når man setter ute delen på betong vegg med fjører eller på et bakkestativ er man så sikker man kan bli i at det ikke blir støy inn. håper dette hjelper deg litt.

mvh

Thomas Johnsen

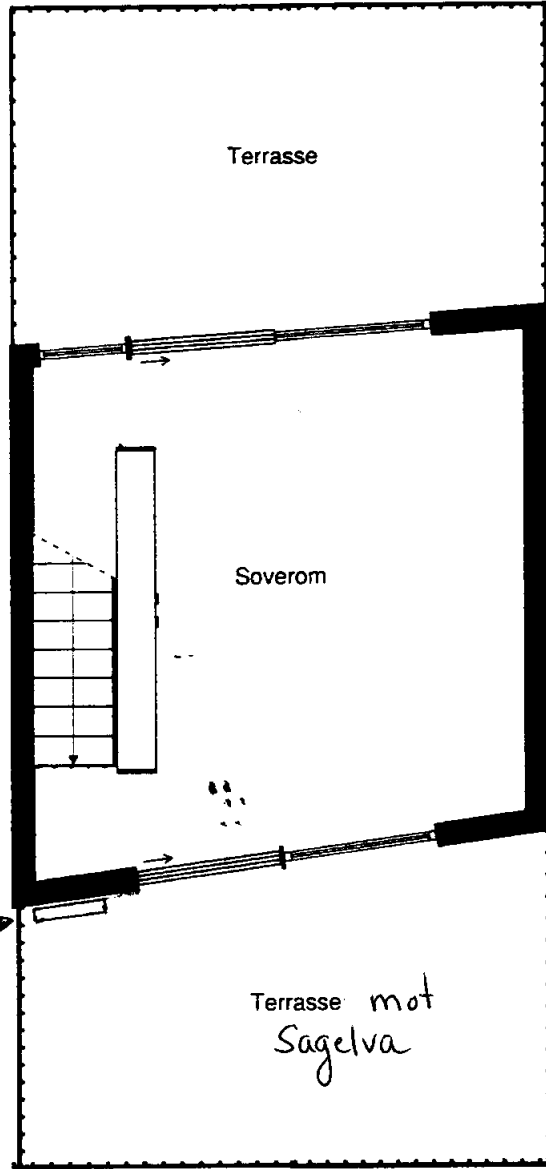
ps: send meg info o.l. hvis du trenger mer.

Svar Svar til alle Videre send
fra: 04.06.2021 17:33

Plantegning

Henrik Ibsens vei 111, leilighet nr 87.

2010 strømmen



2.etg

* Monteres her



UTEDEL

UTEDEL			R RTP25N		R RTP35N	
Dimensjoner	(Høyde x bredde x dybde)		mm			
Lydnivå	Kjøling	Nom.	dBA	551x763x312		
	Oppvarming	Nom.	dBA		48	
Anbefalt sikring			A		49	
					16	

30



0

Gjelder oss som bor i industriblokka, adresse Henrik Ibsens vei 111, 2010 Strømmen.

Ønsker / ønsker ikke at det monteres aircondition i blokka.
 Dette er ikke søknadspiktig ifølge Lillestrøm kommune. (Bekreftet torsdag 24.06.2021).
 Informasjon fra fagmann om støynivå, plassering, montering etc er gitt beskjed om til alle beboere.

Navn	leilighetsnr	signatur	Eier du leiligheten	Dato	Ja/Nei
MATS HOLMSEN	H0302	Mats M H	JA	13.09/21	JA
Paula Ross	H0202	P. Ross	JA	13.09/21	JA
Emil Baharegy		Emil Baharegy	JA	-11-	JA
Stian Nilsen		Stian Nilsen	JA	13/09/21	JA
Eivi Fern		Eivi Fern	JA	3/10-21	JA
Frederik HANSEN		Frederik Hansen	JA	12/6	JA
Malin Nygård	/113	Malin Nygård	Ja	12/6-22	JA
ERIK WIDLUND		E. WIDLUND	Ja	12/6-22	Ja
Gro Nasset		Gro Nasset	Ja	5/7-22	Ja

Nr-121



Vedlegg 8 til sak 9. Aircondition i Industriblokka

VS: Aircondition



Notat til meg selv
Til Deg

15:41

...



Fra: thomas <thomas@nekas.no>

Sendt: 14. mai 2021 16:52

Til: Elin Hermansson <Elin.Hermansson@conform.no>

Emne: RE: Aircondition

Hei, skal se på dette, der er jo bare tull. Resonans er størst i treverk, derfor setter vi den alltid i betong/leca mur hvis mulig.

Skal lese hele og sende deg litt info.

Mvh

Thomas

Sendt fra min Galaxy



Ja, de ligger på ca 40-46 dsp

Sendt fra min Galaxy

----- Opprinnelig melding -----
Fra: Elin Hermansson <Elin.Hermansson@con-form.no>
Dato: 09.06.2021 09:47 (GMT+01:00)
Til: thomas <thomas@nekas.no>
Emne: SV: SV: SV: SV: VS: SV: Aircondition

Tusen takk.

Er vel da også mindre støy på utsiden også kanskje ?

Vennlig hilsen



Elin Hermansson
+47 95291998

Con-Form AS, avd. Oslo

Østensjøveien 36 | N-0667 Oslo

Fra: thomas <thomas@nekas.no>
Sendt: 7. juni 2021 14:05
Til: Elin Hermansson <Elin.Hermansson@con-form.no>
Emne: RE: SV: SV: SV: VS: SV: Aircondition

Ja, farge hvit, dybden er ca 50 cm på stativ, høyde er ca 55 og bredde er ca 77. Mål er i cm.

Mvh



Thomas

Sendt fra min Galaxy

----- Opprinnelig melding -----

Fra: Elin Hermansson <Elin.Hermansson@con-form.no>

Dato: 07.06.2021 13:30 (GMT+01:00)

Til: thomas <thomas@nekas.no>

Emne: SV: SV: SV: VS: SV: Aircondition

Takk

Har du informasjon om utedelen som jeg sendte ved også?

Fra: thomas <thomas@nekas.no>

Sendt: 7. juni 2021 13:16

Til: Elin Hermansson <Elin.Hermansson@con-form.no>

Emne: RE: SV: SV: VS: SV: Aircondition

Daikin moskus 25 heter den.

En veldig bra pumpe .



Sendt fra min Galaxy



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 1892 **Selskapsnavn:** Sagelva Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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