



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 082 833
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STRØMMEN VERKSTED BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Sagbruksveien 48
2010 STRØMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 749 356	3 079 455
Sum inntekter		3 749 356	3 079 455
Kostnader			
Lønnskostnad		342 095	
Annen driftskostnad		3 614 869	2 075 918
Sum kostnader		3 956 964	2 075 918
Driftsresultat		-207 608	1 003 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 756	9 289
Sum finansinntekter		39 756	9 289
Annen finanskostnad		660	
Sum finanskostnader		660	0
Netto finans		39 096	9 289
Resultat før skattekostnad		-168 513	1 012 826
Årsresultat		-168 513	1 012 826
Totalresultat		-168 513	1 012 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 513	1 012 826
Sum overføringer og disponeringer		-168 513	1 012 826



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 296	19 248
Andre fordringer		175 965	190 400
Sum fordringer		186 261	209 648
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 629	1 665 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 629	1 665 264
Sum omløpsmidler		1 495 890	1 874 912
SUM EIENDELER		1 495 890	1 874 912

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		844 314	1 012 826
Sum opptjent egenkapital		844 314	1 012 826
Sum egenkapital		844 314	1 012 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		536 058	540 799
Annen kortsiktig gjeld		115 517	321 287
Sum kortsiktig gjeld		651 576	862 086
Sum gjeld		651 576	862 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 495 890	1 874 912



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465464

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 082 833
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STRØMMEN VERKSTED BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Sagbruksveien 48
2010 STRØMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 931 082 833
STRØMMEN VERKSTED BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 749 356	3 079 455
Sum inntekter		3 749 356	3 079 455
Kostnader			
Lønnskostnad		342 095	
Annen driftskostnad		3 614 869	2 075 918
Sum kostnader		3 956 964	2 075 918
Driftsresultat		-207 608	1 003 537
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		39 756	9 289
Sum finansinntekter		39 756	9 289
Annen finanskostnad		660	
Sum finanskostnader		660	0
Netto finans		39 096	9 289
Resultat før skattekostnad		-168 513	1 012 826
Årsresultat		-168 513	1 012 826
Totalresultat		-168 513	1 012 826
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-168 513	1 012 826
Sum overføringer og disponeringer		-168 513	1 012 826



Organisasjonsnr: 931 082 833
STRØMMEN VERKSTED BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 296	19 248
Andre fordringer		175 965	190 400
Sum fordringer		186 261	209 648
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 629	1 665 264
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 309 629	1 665 264
Sum omløpsmidler		1 495 890	1 874 912
SUM EIENDELER		1 495 890	1 874 912
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		844 314	1 012 826
Sum opptjent egenkapital		844 314	1 012 826



Sum egenkapital	844 314	1 012 826
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	536 058	540 799
Annen kortsiktig gjeld	115 517	321 287
Sum kortsiktig gjeld	651 576	862 086
Sum gjeld	651 576	862 086
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 495 890	1 874 912



Organisasjonsnr: 931 082 833
STRØMMEN VERKSTED BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1590

SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2



Velkommen til årsmøte i SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 2. april kl. 18:00 og lukker 5. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1590>

Det holdes også et frivillig møte 2. april kl. 18:00 , Plenumsalen Strømmen Storsenter, Støperiveien 5 2010 Strømmen.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Endring av navn til sameiet
6. Forebyggende tiltak mot mus/rotter i sameiets eiendom
7. Installere vannmåler pr boenhet.....
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets leder, Lorang Eriksen, velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Lorang Eriksen

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anne-Berit Brandt og Tore Bergh



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsrapport, årsregnskap og revisors beretning følger som vedlegg.

Forslag til vedtak

Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskapet godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapitalkonto.

Vedlegg

1. 1590 Årsrapport med regnskap og noter for 2024.pdf
2. 1590 Revisjonsberetning fra BDO for 2024.pdf

Sak 5

Endring av navn til sameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vår spørreundersøkelse tidligere fikk det andre forslaget - Hovedsporet boligsameie ikke flertall, så styrets innstilling er at vi stemmer over kun ett forslag.

Styrets innstilling

Styret er blitt oppfordret til å ta i bruk det nye navnet før det nye byggetrinnet tar det før oss. Dette for å unngå situasjoner hvor det skaper usikkerhet hvilket sameie det gjelder. Dvs ta bort "byggetrinn 2", samt følge den nye formen for navn på boligsameier (eksempel Bråtejordet boligsameie, Sidesporet boligsameie, Sagelva boligsameie)

Forslag til vedtak

Styret endrer navn til Strømmen Verksted Boligsameie

Sak 6

Forebyggende tiltak mot mus/rotter i sameiets eiendom

Forslag fremmet av:
Zenab Saba Ahmad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Det er kjent problemstilling vedrørende mus/rotter i Strømmen området, spesielt rundt Strømmen storsenter og langs Sagelva!

Jeg har fra innflytningen fulgt forebyggende råd og tiltak. Likevel observeres det at musene oppholder seg rundt avfallstårnet og under markterrassene. Vi i første etasje er mer utsatt for at mus kan trenge seg inn i leilighetene. Det er derfor nødvendig å iverksette ytterligere forebyggende tiltak for å hindre at disse skadedyrene sprer seg og får fast bopel under våre markterrasser.

Styrets innstilling

Styret innhenter kostnader og ser på muligheter rundt dette, eventuelt i samarbeid med Sidesporet Boligsameie som et potensielt felles tiltak for hele fellesområdet (ute). Dersom du går for dette, i stedet for forslagsstillers forslag, må du stemme MOT.

Forslag til vedtak

Sameiet iverksetter forebyggende tiltak mot mus og rotter, inkludert regelmessige inspeksjoner, tetting av potensielle inngangspunkter og inngå avtale med skadedyrkontroll for regelmessig oppfølging.

Sak 7

Installere vannmåler pr boenhet.....

Forslag fremmet av:

Thor Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette gir en mer rettferdig og nøyaktig kostnad faktisk forbruk vann pr bo enhet.

Iflg kommunen vil dette lønne seg for de fleste.

Fokus på vannforbruk.

Styrets innstilling

Forslaget er miljømessig "grønt", da det innebærer et incitament til å spare på vannforbruket. Det kan dessverre vanskelig gjennomføres, og det forutsetter i tilfelle at alle, eller ingen, får slik installasjon. Kommunen opplyser at de kun avleser sin egen måler på hovedinntaket til sameiet og fakturerer alle kommunale gebyr samlet. Det gjelder alle sameier i kommunen og disse endringer ble gjort med virkning fra 1.1.2025. Eventuelle private vannmålere kan installeres, men da må sameiet selv finne løsning på avlesning og fakturering. Løsning for dette har ikke vårt sameie.

Styrets betenkeligheter ellers er som følger:

a. Forslaget innebærer at det må monteres vannmåler i hver leilighet. Det har en ikke ubetydelig kostnad til fjernavlesbare vannmålere og installasjon av disse, som må gjøres av autorisert rørlegger.

b. Det er usikkert om det er fysisk plass til utstyret i våre vannfordelerskap.



c. Rent organisasjonsmessig vil det være en krevende oppgave å gjennomføre installasjonen. Rørlegger må ha løpende tilgang til samtlige leiligheter, fortrinnsvis når det passer hen, og med liten fleksibilitet til å tilpasse seg seksjonseierne ønsker om bestemt installasjonstidspunkt.

d. Det må antas at målerne vil ha en begrenset levetid, før de må ha service, oppgradering eller utskifting.

e. Kostnaden for forbruksvann til sameiet utgjorde i fjor i underkant av kr. 3 000 i snitt per leilighet inklusive merverdiavgift. Eksempelvis 10% besparelse vil altså være ca. kr. 300 per år i snitt per leilighet, målt i 2024-kroner. Dette må vurderes opp mot en antatt investering i størrelsesorden kr. 6 til 12 tusen per leilighet.

f. Når kommunen ifølge forslagsstiller svarer at det vil lønne seg for de fleste å ha vannmåler, er vi usikre på hvilket spørsmål de svarer på. Rent forbruksmessig antar vi at det vil bli en besparelse, men vi tror neppe at kommunen i sitt svar har tatt høyde for en omfattende investering i vår infrastruktur.

g. Felles forbruk av vann, til hagevanning, vask av fellesarealer etc. må uansett måtte fordeles etter eierbrøk.

Konklusjon: Styret tilrår å stemme MOT forslaget.

Forslag til vedtak

Installere vannmåler pr boenhet

Innhente tilbud installasjon pr enhet

Kostnad dekkes pr enhet

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse fastsettes til 150 000,-

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lorang Eriksen



Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Madeleine Larsen Stakston

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Bjørn Kåre Randen
- Yasin Rafiq

Sak 10

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anne-Berit Brandt
- Ståle Jenssen
- Tore Bergh



Sameiet Strømmen Verksted 2

Org. nr. 931 082 833

Årsrapport for 2024

1. Virksomheten

Sameie Strømmen Verksted 2 er et eierseksjonssameie med adresse Sagbruksveien 48, 2010 Strømmen, i Lillestrøm kommune.

Sameiet består av 102 leiligheter/eierseksjoner, fordelt på fem sammenhengende blokker med adressene Sagbruksveien 42, 44 46, 48 og 50, samt 72 biloppstillingsplasser i garasje i etasje -1. Hertil kommer god kapasitet på sykkelparkeringsplasser, boder og fellesarealer.

Før eiendommen ble tildelt adresser, var arbeidsbetegnelsen på blokkene henholdsvis A, B, C, D og E og med leilighetsnumre ulikt de offisielle H-nummer. Arbeidsbetegnelsen er til en viss grad fortsatt i bruk, blant annet på ringetablåene.

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

Sameiet har ingen ansatte.

Bygningen og det pent opparbeidede uteareal har g.nr. 78 b.nr. 1687 i Lillestrøm kommune. Parkeringskjelleren har fått eget matrikkelnummer, g.nr. 78 b.nr. 1686.

2. Styre og valgkomité

På siste årsmøte ble følgende styre og valgkomité valgt:

Styre:

Styreleder Lorang Eriksen,
Styremedlem Per Gøran Birkenes,
Styremedlem Jan Hallgeir Lindset,
Styremedlem Yasin Mohammad Rafiq,
Styremedlem Madeleine Larsen Stakston,
Varamedlem Bjørn Kåre Randen.

Valgkomité:

Tore Bergh,
Anne-Berit Brandt
Ståle Jenssen

Valgkomitéen velger selv leder innen sin midte.

Jan Hallgeir Lindset trakk seg fra styret av personlige årsaker den 1.10.2024. Siden da har Bjørn Kåre Randen fungert som styremedlem.



3. Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post sv2@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via «Meldinger» i vibbo.no/strommen-verksted-2.

4. Vibbo og informasjonsarbeidet

Du kan finne informasjon om boligsameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no/strommen-verksted-2. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader, nyheter fra styret, beboernes oppslagstavle, informasjon om årsmøter og annen nyttig informasjon, lett tilgjengelig. Der finner du også en parkeringsgruppe hvor du kortsiktig kan låne eller låne ut parkeringsplass.

Fortrinnsvis anbefaler vi å laste ned Vibbo-appen.

Dersom du fremleier din bolig er det viktig at seksjonseier inviterer leietagerne til Vibbo, slik at disse kan motta relevant informasjon. Det gjøres under menyunktet *Administrer beboere*, deretter *Foresørsler og invitasjoner*. Styret/forretningsfører sørger for løpende oppdatering av seksjonseiere i Vibbo, men seksjonseiere administrerer selv oppdatering av leietagere.

Det er en åpen side på www.vibbo.no/strommen-verksted2 som benyttes av alle som ikke kan logge seg inn, for å se informasjon om sameiet. Vi vet at eiendomsmeglere og andre interessenter benytter denne.

5. Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 8596684. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (også i boder) samt ladebokser i selvvalgt forsikringsselskap.

Erfaringsmessig vet vi at det kan være smart å ha hjemforsikringen i samme selskap som bygningene. Da risikerer man ikke at det blir uenigheter mellom selskapene om hvilken polise som skal dekke hva i et eventuelt skadeoppgjør.

6. Forretningsførsel og revisjon

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

7. Årsmøte

Siste årsmøte ble avholdt 2. april då. i plenumssalen, Strømmen Storsenter, som vi fikk låne gratis.

8. Styremøter og styrets arbeid

Siden årsmøtet 2. april f.å. har det vært avholdt 15 styremøter og 3 felles styremøter med Sidesporet Boligsameie (tidligere Sameiet Strømmen Verksted 1). De fleste styremøter har vært fysiske, men noen dels fysiske og dels digitale. Mellom styremøtene har det vært avholdt et betydelig antall arbeidsmøter, møter med utbygger, entreprenør og leverandører, dels med hele styret og dels med deler av styret.



De fysiske styremøter, både egne og fellesmøter med Sidesporet Boligsameie, har vært holdt i på restaurant Il Padrino. Vi har fått låne godt egnede lokaler der gratis, da seksjonseierne Stian Østland og Daiva Cesnaite er eiere, Stian er også daglig leder. Stor takk for velvilje, gjestfrihet, kaffe og sjokolade!

Styret har hatt en omfattende kommunikasjon med seksjonseiere/beboere og eksterne kontakter per E-poster, meldinger i Vibbo og dessuten publisert en mengde nyheter.

8.1 Reklamasjoner og ettårsbefaring

Overtagelsen av eiendommene fra Thongård AS var utfordrende. Fremdeles gjenstår utestående punkter fra overtagelsen i mars 2023, som ikke er løst.

På forsommeren i fjor ble det gjennomført ettårsbefaring med utbygger og entreprenør som oppsummerte uløste reklamasjonssaker ved bygg, felles- og utearealer. Det dreier seg gjennomgående om mindre feil og mangler, ingen av stor betydning, heldigvis. Uansett må sakene følges opp og er relativt tidkrevende for styret.

Som seksjonseierne har sett har vi vært, og er, plaget med vannlekkasjer flere steder i garasjen og dessuten i det som nå har blitt møterom. Entreprenøren, Consto Øst AS, har forsøkt å tette ved injisering flere steder, med varierende resultat. Lekkasjen ved foten av Leca-feltet i vestre ende av garasjen ble til slutt tettet fra utsiden. I møterommet trodde entreprenøren og vi at det hadde blitt tettet, men etter oppussingen har dessverre lekkasjen oppstått på nytt. Entreprenøren må løpende iverksette nye tiltak inntil kjelleren er tett. Heldigvis går disse arbeider som garantiarbeid, uten kostnad for sameiet, men det kreves stadig oppfølging fra styret.

Styret har etter hvert tilegnet seg mer erfaring og kunnskap om eiendommen, samtidig som rutiner har kommet på plass. Vi ser frem til å bli ferdig med reklamasjonssaker og oppstartproblematikk, slik at vi kan konsentrere oss mer om løpende drift og videre utvikling.

8.2 Brannalarmer

Brannalarmen har vært utløst tre ganger i 2024. Under den ene hendelsen ble alarmen deaktivert uten at vedkommende som gjorde det hadde forsikret seg om at det ikke var noen fare. Det er selvfølgelig helt uakseptabelt, forkastelig og farlig. Styret publiserte umiddelbart en melding om hendelsen på Vibbo.

Det er viktig at den som forårsaker alarmen får avstilt alarmen så snart brannfaren er under kontroll, slik at øvrige beboere blir spart for unødvendig evakuering. Heldigvis medførte hendelsene ingen skade.

8.3 Fordeling av felleskostnader til oppvarming

Feilen som i oppstarten ble gjort ved at kostnadene til oppvarming av fellesarealene ble fordelt likt på bruksenheter, i stedet for etter eierbrøk, er rettet opp. Vi viser til orientering om saken i årsrapporten for 2023 og i Vibbo.

8.4 Underregnskap for garasjen

For å få bedre oversikt over inntekter og kostnader knyttet til garasjekjelleren, har vi etablert underregnskap for garasjen.

8.5 TV, strømming og internett

Styret har endelig fått ordnet opp i forholdet til Telia Norge AS. Som kjent var det mye mangler ved Telias leveranser, som helt fra start av ble reklamert av styret. Mange seksjonseiere opplevde ustabil nettværk, med varierende årsaker og Telia var veldig sene når det gjaldt å rette opp i forholdene. Derfor tok styret initiativ til å heve avtalen med leverandøren. Det var det som skulle til for å få dem til forhandlingsbordet. Etter utstrakt dialog og mye tautrekking oppnådde vi følgende:

- Feilrettinger gjennomført.



- Internetthastighet økt fra 50 til 100 Mbps uten tillegg i prisen
- Som kompensasjon for feil, mangler og motytelse for at vi gikk med på en forlengelse av avtalen til 1.3.2029 fikk vi kreditnota på kr. 100 000.
- Telia bisto oss, både med valg av leverandør og forhandlinger, ved etablering av nett i garasjen.

Styret er tilfreds med løsningen og vi er ikke kjent med at det nå er problemer med leveransen til noen av seksjonseierne. Fra mars 2029 står vi fritt til å velge en annen leverandør. Med infrastrukturen på plass, bør vi da ha en langt bedre forhandlingsposisjon.

8.6 Drift av ladeanlegget for el-biler

Mer Norway AS, som har levert driftstjenester for ladeanlegget vårt for EL-billading, sa opp avtalen med virkning fra 1. november f.å. Fra samme tidspunkt inngikk vi ny avtale med Wattif EV AS (Wattif). Den nye avtalen baserer seg på de samme ladeboksene, men med ny nettverkløsning. Villkårene er de samme som i avtalen med Mer, men åpner mulighet for overgang til spotprisavtale, som styret lenge har ønsket. Dessuten gir avtalen rett til 10% rabatt på ladning hos MerNorway AS' hurtigladernettverk i Norge. Rabatten gjelder foreløpig ut 2025 og forutsetter at sluttbruker har aktiv avtale med Wattif.

Overgangen var preget av oppstartvansker, som til dels skyldes mangel på nettverk i vårt garasjeanlegg.

Nettverk i garasjen har også vært etterspurt av sikkerhetsgrunner. Med kreditnotaen fra Telia, så styret muligheten for å få installert nettverk i garasjen og i det nye møterommet. Avtale om installasjon ble inngått med Friday Networks AS og nettverket var på plass 21. januar d.å. Dette førte også til stabil bruk av Unlock-appen (OBOS-nøkkelen) i garasjen og at vi kunne etablere møterom i kjelleren.

Vi er klar over at det er ønskelig med videre utbygging av nettverket til også å omfatte bodområdene og kjelleren ellers, men det må av økonomiske årsaker skyves frem i tid. Når det gjelder Wifi-dekning i atkomsten gjennom kulverten og Sidesporets garasje, håper vi på sikt å få til et samarbeid med naboene om kostnadsdeling. Får vi til det, får vi også sømløs telefondekning over Wifi fra ute til og med garasjen vår.

Løsningen med Wattif ga også mulighet for egen app med etterskuddsvis belastning av bankkort, samt selv å kunne aktivere ladebrikker og velge når ladningen skal finne sted.

8.7 Eiendomsskatt for garasjen

Garasjen vår er etablert som egen matrikkel i grunnboken, g.nr. 78 b.nr. 1686, og av gode grunner regulert som næringseiendom. Følgelig har vi fått pålegg om å betale eiendomsskatt. Styret har sendt klage til kommunen, men foreløpig ikke mottatt svar. Vi håper og forventer at klagen fører frem, da garasjen ikke reelt sett er en næringseiendom, men en del av boligene.

8.8 Tvist

Eierne til en av seksjonene i sameiet mener at kommunale fastgebyr i henhold til lov og vedtekter skal fordeles likt mellom seksjonseierne, og ikke fordeles etter eierbrøk slik sameiet gjør.

Styret, i samråd med advokat, mener at kostnadene korrekt og i samsvar med lov, vedtekter og generell praksis, skal fordeles etter eierbrøk. Vår forretningsfører støtter også vår tolkning av reglene, likeledes en rekke andre boligsameier vi har vært i kontakt med. Styret har derfor ikke imøtekommet seksjonseierne.

Seksjonseierne har innstevnet sameiet for forliksrådet. Vi har 24. januar d.å. gitt tilsvaret til forliksrådet med følgende påstand:

1. Prinsipalt: Saken innstilles.
2. Subsidiært: Sameiet Strømmen Verksted 2 frifinnes.
3. I begge tilfeller: Sameiet Strømmen Verksted 2 tilkjennes sakskostnader.



Den 12. februar 2025 behandlet Forlikrådet i Lillestrøm saken og med følgende slutning:

Saken innstilles.

Dersom seksjonseierne vil gå videre, må de reise søksmål for tingretten.

Saken har naturligvis påført sameiet en del kostnader. Dersom saken går videre, forventer vi at brorparten av kostnadene vil bli dekket av motparten gjennom dom, eller alternativt av vår rettshjelps-forsikring. Dette er noe vi ikke kan verge oss mot.

8.9 Ferdigstillelse av arealet mellom snuplassen ved nr. 42 og kulverten

Etter påtrykk fra styret ble «steinrøysen» mellom parkeringsplassen ved nr. 42 og kulverten opparbeidet og asfaltert i høst. Dermed har vi gangvei som binder garasjenedkjøringen og vår interne vei parallelt med Sagbruksveien sammen. Tiltaket ble gjennomført for utbyggers regning og uten kostnad for sameiet.

8.10 Sosialt tiltak

Den 28. juni f.å. arrangerte vi sosial sammenkomst med grilling for beboerne i «hagen» vår. Det var veldig hyggelig, og det frister til gjentakelse.

8.11 Strømmålere var koplet mot feil boliger

Styret fikk kunnskap om at en strømmåler var koplet til feil leilighet. Da vi begynte å grave i dette, viste det seg å omfatte 14 leiligheter. Styret tok saken opp med hovedentreprenøren og el-entreprenøren, Elektro Kontakten AS, som rettet feilene.

8.12 Nytt system for tilgang til garasjen

Tidligere system for tilgang til garasjen benyttet 2G, som står for tur til å bli utfaset. Derfor er systemet oppgradert til 4G. Samtidig har vi fått et enklere og bedre system for å administrere garasjetilgangene.

8.13 Klappseter i heisstolene

Vi fikk inn et ønske om å montere klappstoler i heisene, for å ha mulighet for å sitte ved heisstopp etc. Styret innhentet priser, men det viste seg å bli svært dyrt. Derfor fant ikke styret det forsvarlig å gjennomføre tiltaket.

8.14 Parkeringsplasser i garasjen

Vi får mange forespørsler om kjøp eller langtidsleie av garasjeplasser, både fra nye kjøpere og eksisterende seksjonseiere og leietagere. Dessverre har vi kun 72 parkeringsplasser til 102 leiligheter, og ingen av disse disponeres av styret. Er det noen som eier plass som ikke brukes, oppfordrer vi til langtidsutleie. Ellers er det gledelig at gruppen for korttidsutlån i Vibbo fungerer så godt.

8.15 Skadet ladestolpe i garasjen

En av ladestolpene (stolpe som henger i taket og som ladebokser festes til, der det ikke er mulig å feste i betongvegg eller -søyle) ble skadet før jul. Noe har truffet ladestolpen i underkant og bendt den skjev. Gjerningsperson er ukjent, og vi har derfor byttet den i en ny på Tryg Forsikring/sameiets bekostning. Arbeidet ble utført av TLS Elektro AS.

Ulempen med denne måten å feste ladebokser på, er at den henger for høyt til at den blir fanget opp av ryggkameraer eller sensorer på vanlige biler. For å forebygge skader vil vi henge stoppskilt i underkant av stolpene, slik at disse kan registreres av kameraer og sensorer.



8.16 Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet følger internkontrollforskriften og har iverksatt rutiner for helse, miljø og sikkerhet. Følgende tiltak er gjennomført:

- Årlig kontroll av brannvarslingsanlegg
- Kontroll av røykluker
- Kontroll av heiser
- Kontroll av lekeplasser med apparater
- Vernerunder
- Brannøvelse 11.6.2024
- Oppdatering av HMS-dokumentasjon

9. Egeninnsats utenom ordinært styrearbeid

Styret har, i likhet med foregående periode, vært bevisst på å bruke minst mulig penger, og har gjort en betydelig egeninnsats i tillegg til styrearbeidet.

Slik gikk det eksempelvis med et stort antall timer til å løse propper i avfallssystemet, i alt 31 propper i 2024 som fordelte seg slik:

	Propp i papp/papir		Propp i restavfall	
	42	48/50	42	48/50
Antall propper:	19	4	4	4

I bare ett av tilfellene måtte vi tilkalle eksperthjelp fra Envac Norge AS. Den ene proppen kostet sameiet kr. 4 426. Skulle vi satt bort jobben til Envac, slik det ifølge ROAF er vanlig at sameier med avfallssug gjør, ville det påført sameiet en merkostnad på ca. kr. 140 000.

Planlegging, bygging og innredning av møterom og bod for lagring i kjelleren har også krevd et betydelig antall timer.

10. Møterom for styret

Et egnet møtelokale og et sted for oppbevaring av dokumenter, nøkler og andre ting, som alle i styret trenger tilgang til, har vært et savn helt siden starten. I den senere tid har vi derfor bygget et kombinert møterom og lager i et disponibelt lokale i kjelleren i Sagbruksveien 42.

Byggingen har vært utført av styremedlemmer og tre ildsjeler fra Nabolaget Strømmen Verksted. Styremedlem Yasin har vært «arkitekt», prosjektleder og har dessuten stått for snekkerarbeidet. Sparkling, maling og legging av teppefliser på gulvet har blitt utført av ildsjel Ståle Jenssen, til dels assistert av to andre ildsjeler, Ragnar Skinnerud og en som ønsker å være anonym. Ståle er pensjonert malermester og arbeidet har derfor blitt profesjonelt utført. Eneste innleide håndverker var elektrikeren.

Tusen takk til alle som har bidratt med ulønnet og solid arbeid! Og tusen takk til alle som har lånt oss verktøy! På denne måten ble det møterom til lavest mulig pris.

Rommet er tilstrekkelig stort til at vi kan ha felles møter med styret for Sidesporet Boligsameie.



11. Nabolaget Strømmen Verksted

Nabolaget Strømmen Verksted, som ble etablert ultimo 2023, består fremdeles av de 14 ildsjelene som engasjerte seg fra oppstarten (syv fra hvert av sameiene, Sameiet Strømmen Verksted 2 og Sidesporet Boligsameie). Vi fører ikke logg over arbeidet ildsjelene utfører, men vil nevne noen eksempler:

- Primær oppgavene var fra starten å fjerne «snøpølsene» som dannes etter at offentlige snøryddere har lagt igjen disse ved inngangen til våre gang- og kjøreveier, samt vanning i tørkeperioder sommerstid. Det har fungert utmerket. Resultatet og innsatsen var godt synlig også nå i vinter og til stor glede for oss alle. Vanning sist sommer begrenset seg av naturlige årsaker til en omgang tidlig på sommeren.
- Vi har fått vasket og beiset våre tre plattinger i «hagen». I forhold til det laveste eksterne tilbud vi innhentet til dette arbeidet, sparte ildsjelene sameiet for drøye kr. 10 000. I forhold til det andre tilbudet, sparte vi det dobbelte!
- Gulvet i det største bodrommet, i østre enden av nr. 50, ble kraftig tilsølt av et olje- eller tjærelignende stoff av ukjent gjerningsperson. Dette ble iherdig forsøkt fjernet, både med vanlig vask, kjemikalier og mekanisk uten resultat. Stoffet hadde trukket godt ned i betongen. To ildsjeler foreslo å male gangarealet i hele rommet, og det ble utført av forslagsstillerne.
- Møterommet og boden i kjelleren ble sparklet og malt. Dessuten ble gulvet i møterommet belagt med teppefliser. Alt utført av ildsjeler. Dette var en betydelig jobb som krevde et stort antall arbeidstimer.

Vi er privilegert som har en slik flott og engasjert gruppe, men det må understrekes at innsatsen er frivillig – hver gang. Det verken er eller skal være noen plikt, selvfølgelig.

Tusen takk til alle ildsjelene! Med en viss fare for å gjøre andre urett, må vi si særlig takk til en av dem, Ståle Jenssen. Ståle er malermester av profesjon og har vært primus motor i alle malejobbene – godt assistert av flere andre. Ikke bare har han gjort malejobbene, men han har også holdt verktøy og hjelpemidler uten kostnad for sameiet. Styret har hedret ham med en middag for to som en erkjentlighetsgave. Under et møte med ildsjelene, i lånte lokaler hos Il Padrino, fikk alle en enkel bevertning på sameienes regning. Da deltok 13 ildsjeler, styrelederne i de to sameiene og Bjørn K. Randen.

Etter innhentet tillatelse fra ildsjelene i Nabolaget Strømmen Verksted kan vi opplyse at gruppen består av:

Tore Bergh	Sagbruksveien 44	Ståle Jenssen	Sagbruksveien 48
Per <u>Göran</u> Birkenes	Sagbruksveien 42	Kåre Kilstad	Sidesporet 2
Anne-Berit H. Brandt	Sagbruksveien 48	Randi Rydningen	Sidesporet 6
Bjarne Brandt	Sagbruksveien 48	Arvid Selsing	Sidesporet 4
Knut Bråttvik	Sidesporet 4	Ragnar Skinnerud	Sagbruksveien 46
Torleif Ingar Einvik	Sagbruksveien 48	Bergljot Landheim Wold	Sidesporet 6
Solveig Allis Fjeldstad	Sidesporet 4	Rune Wold	Sidesporet 6

Gruppen er i hovedsak selvdreven, men Bjørn K. Randen tjener som koordinator, kontaktpunkt og bindeledd mellom gruppen og sameiestyrene, eiere og beboere. Nye medlemmer ønskes alltid velkommen, det er bare å melde seg!

12. Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.



12.1 Resultatet

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forretningsførerhonorar påløp med kr. 119 000 i 2023, men er først fakturert og bokført i 2024. Reelt forretningsførerhonorar for 2024 er dermed kr. 253 374 minus kr. 119 000 er lik kr. 134 374.

12.2 Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 844 314.

13. Kommentarer til budsjett for 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen lengst til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er basert på prisøkninger i den grad de er kjent, og ellers estimerte tall.

13.1 Forretningsførerhonorar

Vi viser til kommentaren under punkt 12.1.

13.2 Drift og vedlikehold

Denne posten ble klart undervurdert i budsjettet for 2024. Det må sees i lys av mangel på erfaring, historikk og kunnskap da budsjettet ble utarbeidet. Budsjettet for 2025 er basert på ordinær drift og er mer realistisk vurdert.

13.3 Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Strømmen Verksted 2.

13.4 Kommunale avgifter

Ved siden av generell økning i kommunale avgifter skyldes økningen i noen grad økt vannforbruk, som det var vanskelig å forutse.

13.5 TV-anlegg/bredbånd

Når det gjelder kostnad til TV-anlegg/bredbånd i 2024, kr. 280 799, må det has i mente at vi mottok en ekstraordinær kreditnota på kr. 100 000 som ble fratrukket.

13.6 Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet innebærer en økning på 15 % i felleskostnadene for året 2025 i forhold til oppnådd i 2024. Selv med denne økningen, går resultatet i minus. Normalt ville vi økt slik at budsjettet kom i balanse, men vi fant det forsvarlig å stoppe på 15% i denne omgang. Det betyr at vi må kjøre så stramt vi kan dette året og så får vi gjøre nye vurderinger når budsjettet for 2026 skal utarbeides.

Nytt i år er at vi har innarbeidet ett filter til ventilasjonsaggregatene i budsjettet, med månedlig innkreving av en tolvdel av kostnaden per leilighet/måned, kr. 33, sammen med felleskostnadene. Filter vil bli utlevert mot slutten av året og deretter er planen en gang årlig. Det er i samsvar med leverandørens anbefaling.

Dette gjør vi slik dels av praktiske grunner for å slippe å administrere enkeltbetalinger og dels for å sikre at filter blir byttet minst en gang årlig. Ønskes det å bytte oftere, vil styret være behjelpelig.



Ellers viser vi til de enkelte tallene i budsjettet.

14. 2025 og videre

Etter at det største bodrommet fikk gangarealet malt for å utbedre skaden, har det kommet frem ønske om å få tilsvarende behandling i øvrige bodrom. Styret vil undersøke om ildsjelene og/eller andre beboere kan være interessert i å utføre arbeidet vederlagsfritt. Dersom vi oppnår å få en plan som sikrer at alle bodrom blir behandlet uten arbeidskostnader, er styret innstilt på at sameiet skaffer frem og bekoster materialene.

Priming av betonggulv for å binde støv må fornyes ca. hvert tredje år. Det er en stor fordel å male gulvene i stedet, dels for at det er langt mer holdbart og dels for at det er lettere å rengjøre.

Vi vil undersøke muligheten for å få en brikkeløsning for hovedinngangsdørene og eventuelt til dørene fra garasjen til oppgangene.

Etter oppfordring fra styret gjorde entreprenøren et halvhjertet forsøk på å utbedre gangveien fra trappa ved nr. 42 og til Sidesporet sist sommer. Det blir stående vann i deler av veien, som fryser til is vinterstid. Entreprenørens påfyll av masser var utilstrekkelig, og vi må gå videre med saken til sommeren.

I samarbeid med Sidesporet Boligsameie planlegger vi å invitere til sosial sammenkomst i «hagen» vår også til sommeren.

Vi har fortsatt en del utfordringer knyttet til leveranser fra flere av våre leverandører. Dette vil fortsatt kostet oss tid å følge opp.

Vi har fått ønsker fra seksjonseiere om å etablere videoovervåkning av garasje og bodområder, samt etablering av nett også i disse rom. Styret vil vurdere det når det er økonomisk forsvarlig.

I og med at alt er nytt hos oss har vi så langt ikke planlagt vedlikehold. Det blir imidlertid en oppgave etter hvert å utarbeide vedlikeholdsplaner.

15. Sluttord

Styret oppfatter at vi har et godt og trygt bomiljø i sameiet og vi får ofte gode tilbakemeldinger om trivsel og velvære. Det er det som egentlig er det aller viktigste og som styret og hver enkelt beboer etter beste evne må bestrebe oss på å opprettholde.

Strømmen, 26. februar 2025
Styret for Sameiet Strømmen Verksted 2

Per Gøran Birkenes
Styremedlem

Lorang Eriksen
Styrets leder

Yasin Mohammad Rafiq
Styremedlem

Bjørn K. Randen
Fung. styremedlem

Madeleine Larsen
Stakston
Styremedlem



Sameiet Strømmen Verksted 2
Org. nr. 931 082 833, kunde nr. 1590

Resultatregnskap for 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 437 256	2 973 901	3 490 122	4 086 000
Garasje	10	172 800	0	0	0
Ladeinntekter EL-billading		103 780	61 917	15 000	60 000
Andre inntekter	3	35 520	43 637	75 000	75 000
Sum driftsinntekter		3 749 356	3 079 455	3 580 122	4 221 000
Driftskostnader:					
Personalkostnader	4	-42 275	0	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-299 820	0	-300 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-10 218	-16 913	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-253 374	0	-130 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-77 788	-2 063	-15 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-775 280	-257 004	-597 750	-1 000 000
Forsikringer		-380 170	-265 347	-350 000	-440 000
Kommunale avgifter	9	-1 173 444	-822 911	-1 076 000	-1 520 000
Energi/fyring		-272 646	-199 150	-250 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-280 799	-248 339	-368 000	-383 000
Andre driftskostnader	11	-391 150	-264 191	-396 000	-402 000
Sum driftskostnader		-3 956 964	-2 075 918	-3 527 750	-4 358 000
Driftsresultat		-207 608	1 003 537	52 372	-137 000
Finansinntekter/-kostnader:					
Finansinntekter	12	39 756	9 289	0	0
Finanskostnader	13	-660	0	0	0
Resultat finansinntekter/-kostnader		39 096	9 289	0	0
Årsresultat		-168 513	1 012 826	52 372	-137 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 012 826		
Fra opptjent egenkapital		-168 513	0		



Sameiet Strømmen Verksted 2
Org. nr. 931 082 833, kunde nr. 1590

Balanse

Eiendeler	Note	2024	2023
Omløpsmidler			
Restanser på felleskostnader		10 296	19 248
Forskuddsbetalte kostnader		175 965	71 664
Andre kortsiktige fordringer		0	118 736
Driftskonto OBOS-banken		250 930	649 053
Sparekonto OBOS-banken		951 314	1 016 211
Sparekonto OBOS-banken II		107 385	0
Sum omløpsmidler		1 495 890	1 874 912
Sum eiendeler		1 495 890	1 874 912
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		844 314	1 012 826
Sum egenkapital		844 314	1 012 826
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		87 999	62 140
Leverandørgjeld		536 058	540 799
Påløpte kostnader	14	27 518	259 147
Sum kortsiktig gjeld		651 576	862 086
Sum egenkapital og gjeld		1 495 890	1 874 912
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Strømmen, 19. februar 2025
Styret for Sameiet Strømmen Verksted 2

Per Gøran Birkenes
Styremedlem

Lorang Eriksen
Styrets leder

Yasin Mohammad Rafiq
Styremedlem

Bjørn K. Randen
Fung. styremedlem

Madeleine Larsen
Stakston
Styremedlem

Signert elektronisk.



Note: 1

Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

Hovedregel for klassifisering og vurdering av eiendeler og gjeld

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

Fordringer

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

Skattetrekkkonto

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

Note: 2

Innkrevde felleskostnader

Felleskostnader	2 583 471
Felleskostnader kvartalsvis	381 747
Kabel-TV	365 841
Vedlikeholdsfond	106 198
Sum innkrevde felleskostnader	3 437 256

Overflatebehandling markterrasser

Note: 3

Andre inntekter

Opprydding kundereskontro	35
Nettinnbetalinger	30 935
Nøkler	4 550
Sum andre inntekter	35 520

Note: 4

Personalkostnader

Arbeidsgiveravgift	-42 275
Sum personalkostnader	-42 275

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke



pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

Note: 5

Styrehonorar

Honorar til styret gjelder for perioden 2023-2024, og er på kr. 299 820. I tillegg har deler av styret og 13 andre seksjonseiere/beboere fått dekket servering med kr. 5 499, jf. noten om andre driftskostnader.

Note: 6

Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr. 10 218.

Note: 7

Konsulentonorar

Juridisk bistand	-38 283
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 505
Sum konsulentonorar	-77 788

Note: 8

Drift og vedlikehold

Drift/vedlikehold bygninger	-297 616
Drift/vedlikehold VVS	-74 273
Drift/vedlikehold elektro	-3 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 365
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-26 175
Drift/vedlikehold heisanlegg	-180 842
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 479
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 412
Kostnader dugnader	-1 255
Sum drift og vedlikehold	-775 280

Note: 9

Kommunale avgifter

Eiendomsskatt	-32 196
Vann- og avløpsavgift	-777 275
Renovasjonsavgift	-363 973
Sum kommunale avgifter	-1 173 444

Note: 10

Garasjer

Inntekter garasjer

Drift- og vedlikeholdsbidrag fra seksjonseiere med garasje plass	172 800
Sum inntekter garasjer	172 800

Sum garasjer	172 800
---------------------	----------------



Note: 11

Andre driftskostnader

Container	-2 188
Annet driftsmateriale	-7 467
Vaktmestertjenester	-333 859
Snørydding	-4 349
Andre fremmede tjenester	-23 737
Møter, kurs, oppdateringer m.v.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 337
Andre kontorkostnader	-6 835
Bank og kortgebyr	-3 491
Øreavrunding	17
Velferdskostnader	-1 404
Sum andre driftskostnader	-391 150

Note: 12

Finansinntekter

Renter bank	37 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 208
Sum finansinntekter	39 756

Note: 13

Finanskostnader

Renter på leverandørgjeld	-660
Sum finanskostnader	-660

Note 14:

Annen kortsiktig gjeld

Kapitalinnkalling overflatebehandling markterrasser	-27 518
Sum annen kortsiktig gjeld	-27 518

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-19 23:52:52 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OEIOS-8AHEO-FFUU-GIAHV-6BYUT-SXLAS

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller den gratis valideringsverktøy for digitale signaturer. 1590 Revisjonsberetning fra BDO for 2024.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 2.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.25

Selskapsnummer: 1590 Selskapsnavn: SAMEIET STRØMMEN VERKSTED 2

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: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Lorang Eriksen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne-Berit Brandt og Tore Bergh</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapporten tas til etterretning og årsregnskapet godkjennes. Årets underskudd føres mot egenkapitalkonto.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Endring av navn til sameiet</p> <p>Styret endrer navn til Strømmen Verksted Boligsameie</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Forebyggende tiltak mot mus/rotter i sameiets eiendom

Sameiet iverksetter forebyggende tiltak mot mus og rotter, inkludert regelmessige inspeksjoner, tetting av potensielle inngangspunkter og inngå avtale med skadedyrkontroll for regelmessig oppfølging.

- For
 Mot

Sak 7 Installere vannmåler pr boenhet.....

Installere vannmåler pr boenhet
Innhente tilbud installasjon pr enhet
Kostnad dekkes pr enhet

- For
 Mot

Sak 8 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse fastsettes til 150 000,-

- For
 Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Lorang Eriksen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Madeleine Larsen Stakston

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Bjørn Kåre Randen
 Yasin Rafiq

Sak 10 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 3 skal velges)

- Anne-Berit Brandt
 Ståle Jenssen
 Tore Bergh



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.