



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 479
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Haugenveien 13B
1423 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 135 842	1 006 792
Sum inntekter		1 135 842	1 006 792
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	38 794
Annen driftskostnad		2 052 183	1 309 333
Sum kostnader		2 097 823	1 348 127
Driftsresultat		-961 981	-341 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		342	2 831
Sum finansinntekter		342	2 831
Annen finanskostnad		11 386	10 400
Sum finanskostnader		11 386	10 400
Netto finans		-11 044	-7 569
Ordinært resultat før skattekostnad		-973 025	-348 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		-973 025	-348 904
Årsresultat		-973 025	-348 904
Totalresultat		-973 025	-348 904
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-973 025	-348 904
Sum overføringer og disponeringer		-973 025	-348 904



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		113 074	24 571
Sum fordringer		113 074	24 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		316 652	313 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		316 652	313 289
Sum omløpsmidler		429 725	337 860
SUM EIENDELER		429 725	337 860

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			22 198
Udekket tap		950 827	
Sum opptjent egenkapital		-950 827	22 198
Sum egenkapital		-950 827	22 198
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		721 804	197 689
Sum annen langsiktig gjeld		721 804	197 689
Sum langsiktig gjeld		721 804	197 689
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		158	42
Leverandørgjeld		648 265	107 286
Annen kortsiktig gjeld		10 325	10 644
Sum kortsiktig gjeld		658 748	117 972
Sum gjeld		1 380 552	315 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		429 725	337 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224992

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 885 479
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Torgveien 10
1400 SKI

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 135 842	1 006 792
Sum inntekter		1 135 842	1 006 792
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	38 794
Annen driftskostnad		2 052 183	1 309 333
Sum kostnader		2 097 823	1 348 127
Driftsresultat		-961 981	-341 335
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		342	2 831
Sum finansinntekter		342	2 831
Annen finanskostnad		11 386	10 400
Sum finanskostnader		11 386	10 400
Netto finans		-11 044	-7 569
Ordinært resultat før skattekostnad		-973 025	-348 904
Ordinært resultat etter skattekostnad		-973 025	-348 904
Årsresultat		-973 025	-348 904
Totalresultat		-973 025	-348 904
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-973 025	-348 904
Sum overføringer og disponeringer		-973 025	-348 904



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Andre fordringer		113 074	24 571
Sum fordringer		113 074	24 571
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		316 652	313 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		316 652	313 289
Sum omløpsmidler		429 725	337 860
SUM EIENDELER		429 725	337 860
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			22 198
Udekket tap		950 827	
Sum opptjent egenkapital		-950 827	22 198



Sum egenkapital	-950 827	22 198
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	721 804	197 689
Sum annen langsiktig gjeld	721 804	197 689
Sum langsiktig gjeld	721 804	197 689
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	158	42
Leverandørgjeld	648 265	107 286
Annen kortsiktig gjeld	10 325	10 644
Sum kortsiktig gjeld	658 748	117 972
Sum gjeld	1 380 552	315 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	429 725	337 860



Organisasjonsnr: 988 885 479
SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sjøhagen 2 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 15. mars - 18. mars 2022

Selskapsnummer: 4164





Velkommen til årsmøte i Sjøhagen 2 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mars kl. 09:00 og lukker 18. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4164>

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.

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. KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen
2. KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede
3. KONSTITUERING - Valg av møteleder
4. KONSTITUERING - Valg av protokollvitner
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mistillit mot styret vedrørende fjerning av sprosser
8. Opphør av dagens ordning med ladepunkter for el-biler og ladbare hybride?
9. Mistillit til styret vedrørende kontroll på sameiets økonomi
10. Mistillit til styret vedr arbeidsmengde og bruk av styrehonorar
11. Sykkelbod
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sjøhagen 2 Boligsameie



Sak 1

KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Årsmøtet bør godkjenne deltagerne i møtet, som har stemmerett.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.

Sak 3

KONSTITUERING - Valg av møteleder

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Mona Kvandahl som møteleder.

Sak 4

KONSTITUERING - Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)



Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Unni Beate Stenersen og Mona Helen Thoresen velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Unni Beate Stenersen og Mona Helen Thoresen er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd på kr 973 025,- til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

Styrets innstilling

kr 40 000,- vedtas som styrehonorar

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.



Sak 7

Mistillit mot styret vedrørende fjerning av sprosser

Forslag fremmet av: Inge Krogstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Samme sak er behandlet på tidligere årsmøte og ble vraket pga. feil saksgrunnlag i forhold til vedtektene. Uten prosess og utenfor styrets beslutningsmyndighet har styret nå åpnet for dette.

Dette er brudd på vedtektene i sameiet:

8-4, Styrets beslutningsmyndighet (2)

8-5, Inhabilitet

9-10, Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere, (c) og (d)

Brudd på Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

§58, Styrets beslutningsmyndighet

§ 59, Inhabilitet

Kommentar

Styrets manglende kompetanse og interesse til å representere alle seksjonseiere er meget urovekkende. Styret har gått utenfor sitt handlingsrom, slik dette fremgår av vedtektene og eierseksjonsloven. Styret har ikke forstått betydningen av /eller ønske om forankring blant seksjonseiere. Dette ble utvetydig klart etterlyst på årsmøtet 2020. Styret forholder seg ikke til alle seksjonseiere, kun til enkelte seksjonseiere. Det var forventet at styret hadde kunnskap til å forstå dette, særlig siden samme forslaget er avvist på tidligere årsmøte. Styrets fremgangsmåte er den saken den samme som i «Elvestein prosjektet» uten at alle seksjonseiere ble invitert inn i prosessen.

Styrets innstilling

Styret ser på saken som mistillit mot styret.

Styret har tidligere redegjort for at fjerning av sprosser ikke er en fasadeendring. Dette er avklart med Moss kommune. Det er derfor ikke nødvendig å behandle saken på årsmøtet. Det aktuelle vedtaket det refereres til gjaldt fjerning av srossene på alle vinduene i sameiet. Vedtaket styret fattet, var at det er opp til den enkelte om de ønsker sprosser. Problemstillingen kommer mest på spissen når sprosser må byttes ut. Det er da



opp til den enkelte om de ønsker å betale for nye sprosser. Styret anser ikke at vedtaket bryter med tidligere vedtak om ikke å fjerne alle srossene, og ser heller ikke at det medfører fare for ekstra kostnader for sameiet.

Styret ber årsmøte stemme MOT mistillit mot styret vedrørende fjerning av sprosser.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Mistillit mot styret vedrørende fjerning av sprosser
- Mot Mistillit mot styret vedrørende fjerning av sprosser

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. A. Årsmøtet godkjenner ikke vederlag til styret for året 2021
2. B. Styret skal legge frem forslag til harmonisering av fasade eningen siden de har forledet seksjonseiere til handlinger som kan utløse framtidige kostnader for seksjonseierne.
3. C. Årsmøtet konkluderer med at sittende styre har overtrådt bestemmelsen i eierseksjonsloven §60 og ber nytt styrte utrede og videreføre årsmøtets konklusjon (vedtak C)

Sak 8

Opphør av dagens ordning med ladepunkter for el-biler og ladbare hybride?

Forslag fremmet av: Inge Krogstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Eierseksjonsloven paragraf 25 a av 1.1.21 stadfester at:

- Alle beboerne har rett til få satt opp lader for elbil / ladbar hybridbil.
- Seksjonseiere kan ikke reservere seg, med mindre man ikke har fast P-plass, eller ikke har plass til ladepunkt.
- Alle seksjonseiere skal ta sin del av felleskostnad (se punkt I & II under) selv om de ikke selv ønsker ladepunkt



Kommentar

Bak lovendringen ligger det kostnadmessige konsekvenser for vårt sameie og alle seksjonseiere.

Noen seksjonseiere har allerede betalt for framføring av strøm til ladepunkt i sin garasjen, mens noen garasjer i dag står uten ladepunkt.

Kostnader bak et ladepunkt kan deles i 3 deler

I. Fremføring av tilstrekkelig strøm, oppgradering av strøminntak. Dette er en felleskostnad

II. Legge frem strøm til den enkelte parkeringsplass. Dette er også en felleskostnad

III. Utgifter til lade boks og ladning, dette er en seksjonseier kostnad

Slik denne sammenstillingen viser skal sameie dekke punkt I og II, mens den enkelte seksjonseier skal dekke punkt III

Styrets innstilling

Saken gjelder den enkelte seksjonseiers mulighet for å lade el-bil. Styret mener at løsningen som er valgt er innenfor det loven gir av rettigheter og plikter. Det er tilstrekkelig strøm til at samtlige i sameiet kan lade samtidig. Om flertallet i sameiet ønsker en annen og mer moderne lademulighet med fordeling av strøm, vil dette kunne innføres. Etter styrets mening er imidlertid kostnaden for dette større enn at det kan forsvares. Praktisk vil dagens løsning fungere bra, da det er svært sjelden eller aldri samtlige 24 seksjoner vil lade el-bil.

Styret ber årsmøte stemme MOT at dagens ordning med el-billading skal opphøre.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Opphør av dagens ordning med ladepunkter for el-biler og ladbare hybride?
- Mot Opphør av dagens ordning med ladepunkter for el-biler og ladbare hybride?

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. A. Årsmøtet ber styret endre vedtektene 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider slik at disse harmonerer med eierseksjonsloven paragraf 25 a av 1.1.21. I praksis betyr dette at alle kostnader for å føre frem strøm til alle 24 ladepunkter og evt. oppgradering av strømmettet til de 4 fellesgarasjene skal dekkes av sameiet, og fordeles på alle seksjoner.

2. B. Seksjonseiere som selv har tatt kostendene for punkt I og II får dette nullet mot sin del av felleskostnadene

3. C. Ladeanlegget for sameiet skal være "smart", dvs. spare penger, klarer å utnytte ledig kapasitet i anlegget og fordele dette jevnt ut til ladepunktene ved behov. En slik dynamisk styring er smart fordi det kan gjøre at vi ikke har like stort behov å oppgradere strømtilførselen til de 2 garasjene og tar ut færre KWt

Sak 9

Mistillit til styret vedrørende kontroll på sameiets økonomi

Forslag fremmet av: Inge Krogstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

En rekke eksterne forhold har rammet sameiet mht. akselererende kostnader og uforutsette konsekvenser for de enkelte seksjonseiere. Styret må regne med og hensyn ta at dette er vår nye hverdag. I forhold til seksjonseiere er derfor åpenhet rundt dette viktig. I dag er informasjonsplikt og involvering av seksjonseiere på et nokså lavt nivå.

Kommentar

Styret må sørge for at seksjonseierne får mer innsikt slik at de opplever at styret:

I. Har kontroll på økonomien

II. Gir seksjonseierne oversikt over hvordan dette bildet utvikler seg over tid.

III. Har prognoser (anslag) på faktorer som driver kostnadene i sameiet

IV. Har planer for aktiviteter og investeringer i bygnings-, bruks- og arealmessige forhold



V. Gir seksjonseierne de beste innkjøp- og tjenesteavtalene. Dvs. seksjonseierne kan være sikre

på at vi har de beste avtalene sett fra seksjonseierne på lån, vaktmester, strøm, nett,

forvaltning.....

Ingen av punktene I. – V. er i dag dokumentert tilfredsstillende over for seksjonseierene.

Fellesutgiftene i sameiet svulmer opp i en størrelsesorden som kan få konsekvenser for framtidig

salg/konkurrans i nærområdet. Det er også urovekkende at styret nå har tatt opp kriselån for å klare framtidig vedlikehold. Manglende vedlikehold dukker ikke opp over natten.

Styrets innstilling

Styret ser på saken som mistillit mot Styret.

Styret forholder seg til eierseksjonslovens bestemmelser vedrørende rapporteringsplikt og vedtak. Det er ikke ønskelig å vedtektsfeste regler som gir avvikende bestemmelser fra eierseksjonsloven vedrørende låneopptak eller andre forhold. Informasjonsplikt ut over lovbestemt informasjon ble nedstemt med 16 mot 4 stemmer på årsmøtet i 2020.

Det presiseres at sameiet har vibbo.no fra OBOS. Denne siden kan benyttes i dialogen mellom styret og beboere.

Styret ber årsmøte stemme MOT forlaget om mistillit til styret vedrørende sameiets økonomi.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Mistillit til styret vedrørende kontroll på sameiets økonomi
- Mot Mistillit til styret vedrørende kontroll på sameiets økonomi

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. A. Årsmøtet ber styret dokumentere hvordan de vil bedre informasjonen slik dette fremgår i punkt I.-V. Lignende forslaget er diskutert på flere årsmøter, bl.a. i 2020 hvor styret svarte at de ikke har en slik informasjonsplikt overfor seksjonseierne. Her er det vel ingen endring? Men mange mener at mer åpenhet og forankring vil gi bedre samhold og en felles forståelse for at månedlige fellesutgifter har økt betydelig, og at det manglet et finansielt grunnlag innenfor vår økonomi for å klare fremtidig vedlikehold.

2. B. Årsmøtet vedtar å presisere styrets adgang til å ta opp lån og neste styre tar dette inn i våre vedtekter

Sak 10

Mistillit til styret vedr arbeidsmengde og bruk av styrehonorar

Forslag fremmet av: Inge Krogstad

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn

I mange år var det ikke styrehonorar i sameiet. Oppgavene var i denne perioden minst like krevende som i dag. De siste årene har styrehonorar bitt seg fast og størrelsen på honorarer har over tid økt mye mer en konsumprisindeksen og kostnadene på våre tjenestekjøp.

Kommentar

Styrehonorar er ikke obligatorisk, hverken i borettslag eller boligsameier, og styret har dermed ikke krav på honorar uten videre, jfr. Eierseksjonsloven, men det er opp til årsmøtet å fastsette vederlag til styremedlemmene. Boligeierorganisasjonene mener at insentiver til styre kan gi god avkastning i form av godt styrearbeid, god oversikt og trivsel i boligselskapet.

Ut fra dette er det betimelig å spørre om det kaotiske Elvestein prosjektet i 2020, den klønete sponsehåndteringen i 2021 og at styret i 2021 uten prosess har forpliktet sameiet med kriselån. At styret ikke forholder seg til alle seksjonseiere og ikke behandler alle seksjonseiere likt har bidratt til god trivsel og bedre samhold i sameiet? I forhold



til nevnte kostnadspådrag, kan derfor ny konkurranseutsetting av forretningsfører bl.a. være et alternativ som bør sees nærmere på for de tilsynelatende krevende styreoppgaver

Styrets innstilling

Styret ser på saken som mistillit mot Styret.

Styrehonorarets størrelse varierer veldig. OBOS har ført statistikk på honorarene i 2019. Her fremkommer det at gjennomsnittlig honorar er ca. kr 1 500,- pr seksjon. Sameiet ligger noe over dette, men ikke vesentlig. Normalen av styrehonorarets størrelse ligger innenfor kr 1 000,- til kr 2 000,- pr seksjon. Styret anser arbeidsmengden å være såpass stor at samlet styrehonorar kr 40 000,- kan forsvares.

Styret ber årsmøte stemme MOT mistillit til styret vedr arbeidsmengde og bruk av styrehonorar

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Mistillit til styret vedr arbeidsmengde og bruk av styrehonorar
- Mot Mistillit til styret vedr arbeidsmengde og bruk av styrehonorar

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. A. Styrehonorar avvikles i sameiet f.o.m. 2022
2. B. Subsidiært justeres honoraret ned til 2017 nivået
3. C. Årsmøte ber nytt styret utrede alternativer for forretningsfører og hvordan dette kan påvirker styrehonorar og kostnader

Vedlegg

2. saker til kommende årsmøtet 20220120.pdf

Sak 11

Sykkelbod

Forslag fremmet av: Bente og Mikael Widholm

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Garasjene er ikke store nok til bil og sykler om man ikke ønsker henge de opp i taket. Vi ser at det er flere som eier sykler som er plassert på utgangsveranda og tak i garasje. Viss de blir hengende i taket så vil de mest sannsynlig ikke bli brukt. Vi bør fremme enkelhet hvilket vil gi en helsegevinst. Det trenger ikke være noe lukket rom, men et tak



(carport) og sykkelstativ så man får låst fast sykkel. Det kan plasseres i forlengelse av redskapsboden.

- Hindrer ikke rømningsvei ved brann
- Frigjør plass i garasje
- Inngangspartier fremstår ryddig
- Enkelhet som gir helsegevinst

Bente & Mikael Widholm 15E ønsker vedtak om Sykkelgarasje som bygges på dugnad.

Antatt total kostnad er estimert til ca. 13-15.000,- avhengig valg av sykkelstativ. Ved en avskrivning på 10 år så vil det innebære en kostnadsandel på ca. 5 kr/leilighet/måned ekskl. eventuelle rentekostnader for finansiering.

Styrets innstilling

Saken gjelder den enkelte seksjonseiers mulighet til å parkere sykler i en felles bod/garasje for sykler. Styret mener at slik sykler parkeres/oppbevares i dag ikke er til stor hinder for rømningsveiere m.m. Praktisk mener styret at dagens løsning fungerer bra, da det er svært sjelden eller aldri samtlige 24 seksjoner har 1-2 eller flere sykler. Det er tilstrekkelig plass til at alle som i dag har sykler kan oppbevare disse i egne garasjer/boder e.l.

Om flertallet i sameiet ønsker en annen og felles løsning som foreslått, er styret allikevel positive til dette.

Vedtak: Styret foreslår at Årsmøte stemmer for at forslaget utredes ytterligere av forslagsstiller og styret i fellesskap. Styret beslutter deretter ev plassering, bygging (dugnadsinnsats).

Forslag til vedtak

Årsmøte stemmer for å Bygge sykkelbod på dugnad

Vedlegg

3. Sykkelbod Sjøhagen sameie 2 fra Widholm 15E.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

- Det skal velges styreleder for 2 år
- Det skal velges 1 styremedlem for 2 år
- Det skal velges 1 varamedlem for 1 år
- Det skal velges 3 medlemmer til valgkomiteen for 1 år



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jan Follestad

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Wasenius

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Erik Lunner

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Christopher Torgersen
- Kjersti Strandmann
- Mikael Widholm

Vedlegg

1. Innstilling Styre og valgkomitee 2022.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret			Valgperiode
Leder	Christian Haug	Sjøhagen Terrasse 17A	2020-2022
Styremedlem	Jan Follestad	Sjøhagen Terrasse 11E	2020-2022
Styremedlem	Grete Krogstad	Sjøhagen Terrasse 13A	2021-2023
Varamedlem	Alf Emil Andersen	Sjøhagen Terrasse 15 A	2021-2022

Valgkomiteen

Eirik Lunner	Sjøhagen Terrasse 13 F	2021-2022
Kjersti Strandman	Sjøhagen Terrasse 15 B	2021-2022
Jan Wasenius	Sjøhagen Terrasse 17 D	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sjøhagen 2 Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sjøhagen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988885479, og ligger i MOSS kommune med følgende adresse:

Sjøhagen Terrasse 11 A-F
Sjøhagen Terrasse 13 A-F
Sjøhagen Terrasse 15 A-F
Sjøhagen Terrasse 17 A-F

Gårds- og bruksnummer:

3 2747

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

Sjøhagen 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

**Styrets arbeid**

Styret har i perioden avholdt 7 styremøter inkl HMS kontroll møte, og det er sendt ut 23 informasjonsmeldinger. Grunnet Covid-19 er det i perioden ikke gjennomført felles dugnader, men flere seksjonseiere har på oppfordring fra styret ivaretatt flere av de aktiviteter som utføres på ordinære fellesdugnader. Sameiet har videre i perioden utført omfattende og nødvendig utbedrings- og rehabiliteringsarbeider på seksjonshus nr. 11 og 13, (inngangspartier, tak nedløp, med utbedringer av store og vesentlige råteskader m.m.). Styret har selv fulgt opp prosjektet med faste befarings- og oppfølgingsmøter for ikke å påføre Sameie ytterligere kostander til prosjektledelse. Det er også utført årlig kontroll og service av ventilasjonsanlegg, samt utbedringer og oppgradering av el.anlegg og utvendig belysning på garasjebyggene jf. HMS-tiltaksplan.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 135 842,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 097 823,-.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i all hovedsak økte kostnader i forbindelse med rehabilitering bygningsmassen, arbeid som skulle ha vært ferdigstilt i 2020 som ble videreført i 2021. Økte materialkostnader og råteskader som har vist seg å være betydelig større enn antatt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 973 025,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 229 023,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer låneopptak på kr 900 000,- og en økning av felleskostnader på 20%

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 090 000,- til større vedlikehold som omfatter nødvendig rehabilitering og utbedringer av bygg og fellesareal.

Kommunale avgifter i Moss kommune

- A-konto forbruk på vann- og avløp pr. kubikk (m³) øker med 13% fra 44,54 til 50,41.
- Årsgebyrene på vann- og avløp er uendret på hhv kr 625,- og 938,-
- Renovasjonsgebyrene øker med 10%.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader basert på beregninger som er gjort for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sjøhagen 2 Boligsameie.

Lån

Sjøhagen 2 Boligsameie har 2 annuitetslån hos OBOS med månedlig forfall.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 1/1-2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sjøhagen 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sjøhagen 2 Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 973.025. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	18 av 39	Årsrapport.pdf



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

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

19 av 39

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport.pdf



SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 988 885 479, KUNDENR. 4164

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 081 096	988 416	1 038 000	1 370 000
Ladepunkt		54 201	0	0	0
Andre inntekter	3	545	18 376	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 135 842	1 006 792	1 038 000	1 370 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 794	-6 000	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-34 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 875	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-60 518	-58 840	-61 000	-62 000
Konsulenthonorar	7	-7 106	-9 160	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 540 702	-829 482	-600 000	-1 090 000
Forsikringer		-52 688	-43 439	-47 000	-57 000
Kommunale avgifter	9	-112 609	-117 019	-125 000	-108 000
Energi		-66 466	-20 808	-25 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-102 604	-94 443	-99 000	-107 000
Andre driftskostnader	10	-103 491	-130 267	-146 000	-145 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 097 823	-1 348 127	-1 165 000	-1 711 000
DRIFTSRESULTAT		-961 981	-341 335	-127 000	-341 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	342	2 831	0	0
Finanskostnader	12	-11 386	-10 400	-7 000	-40 000
RES. FINANSINNT. /-KOSTNADER		-11 044	-7 569	-7 000	-40 000
ÅRSRESULTAT		-973 025	-348 904	-134 000	-381 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-22 198	-348 904		
Udekket tap		-950 827	0		



SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 988 885 479, KUNDENR. 4164

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		83 948	24 571
Andre kortsiktige fordringer	13	29 126	0
Driftskonto OBOS-banken		113 327	60 306
Sparekonto OBOS-banken		203 325	252 983
SUM OMLØPSMIDLER		429 725	337 860
SUM EIENDELER		429 725	337 860
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	22 198
Udekket tap	14	-950 827	0
SUM EGENKAPITAL		-950 827	22 198
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	721 804	197 689
SUM LANGSIKTIG GJELD		721 804	197 689
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 325	10 644
Leverandørgjeld		648 265	107 286
Påløpte renter		158	42
SUM KORTSIKTIG GJELD		658 748	117 972
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		429 725	337 860
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Moss, 14. februar
Styret i Sjøhagen 2 Boligsameie

Christian Haug/s/

Jan Follestad/s/

Grete Krogstad/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 081 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 081 096

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm	545
SUM ANDRE INNETEKTER	545

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 116
Andre konsulentonorarer	-990
SUM KONSULENTHONORAR	-7 106

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 453 382
Drift/vedlikehold VVS	-7 810
Drift/vedlikehold elektro	-46 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 195
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-18 989
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	18 600
Kostnader dugnader	-3 710
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 540 702

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-77 396
Renovasjonsavgift	-35 213
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-112 609

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-86 319
Snørydding	-12 727
Andre fremmede tjenester	-184
Andre kontorkostnader	-940
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-2 922
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-103 491

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	342
SUM FINANSINNTEKTER	342

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 386
SUM FINANSKOSTNADER	-11 386

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy - 2. halvår 2021	29 126
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 126

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-600 000
Nedbetalt i år	4 103
	-595 897

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-635 712
Nedbetalt tidligere	438 023
Nedbetalt i år	71 782
	-125 907
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-721 804



Annem informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1614477. 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 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Årsmøte i Sjøhagen 2 Boligsameie 2022

Saker til årsmøte i Sjøhagen 2 Boligsameie 2022

Inge Krogstad

Contents

Sak 1 Fjerning av sprusser	2
Sak 2 Ladepunkter for el-biler og ladbare hybrider	2
Sak 3 Kontroll på økonomi i sameiet	3
Sak 4 Styrehonorar	4



Årsmøte i Sjøhagen 2 Boligsameie 2022

Sak 1 Fjerning av sprosser

Bakgrunn

Samme sak er behandlet på tidligere årsmøte og ble vraket pga. feil saksgrunnlag i forhold til vedtektene. Uten prosess og utenfor styrets beslutningsmyndighet har styret nå åpnet for dette.

Dette er brudd på vedtektene i sameiet:

8-4, Styrets beslutningsmyndighet (2)

8-5, Inhabilitet

9-10, Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere, (c) og (d)

Brudd på Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)

§58, Styrets beslutningsmyndighet

§ 59, Inhabilitet

Kommentar

Styrets manglende kompetanse og interesse til å representere alle seksjonseiere er meget urovekkende. Styret har gått utenfor sitt handlingsrom, slik dette fremgår av vedtektene og eierseksjonsloven. Styret har ikke forstått betydningen av /eller ønske om forankring blant seksjonseiere. Dette ble utvetydig klart etterlyst på årsmøtet 2020. Styret forholder seg ikke til alle seksjonseiere, kun til enkelte seksjonseiere. Det var forventet at styret hadde kunnskap til å forstå dette, særlig siden samme forslaget er avvist på tidligere årsmøte. Styrets fremgangsmåte er den saken den samme som i «Elvestein prosjektet» uten at alle seksjonseiere ble invitert inn i prosessen.

3 forslag til vedtak:

- A. Årsmøtet godkjenner ikke vederlag til styret for året 2021
- B. Styret skal legge frem forslag til harmonisering av fasade eningen siden de har forledet seksjonseiere til handlinger som kan utløse framtidige kostnader for seksjonseierne.
- C. Årsmøtet konkluderer med at sittende styre har overtrådt bestemmelsen i eierseksjonsloven §60 og ber nytt styrte utrede og videreføre årsmøtets konklusjon (vedtak C)

Sak 2 Ladepunkter for el-biler og ladbare hybrider

Bakgrunn

Eierseksjonsloven paragraf 25 a av 1.1.21 stadfester at:

- Alle beboerne har rett til få satt opp lader for elbil / ladbar hybridbil.
- Seksjonseiere kan ikke reservere seg, med mindre man ikke har fast P-plass, eller ikke har plass til ladepunkt.
- Alle seksjonseiere skal ta sin del av felleskostnad (se punkt I & II under) selv om de ikke selv ønsker ladepunkt



Årsmøte i Sjøhagen 2 Boligsameie 2022

Kommentar

Bak loendringen ligger det kostnadmessige konsekvenser for vårt sameie og alle seksjonseiere. Noen seksjonseiere har allerede betalt for framføring av strøm til ladepunkt i sin garasjen, mens noen garasjer i dag står uten ladepunkt.

Kostnader bak et ladepunkt kan deles i 3 deler

- I. Fremføring av tilstrekkelig strøm, oppgradering av strøminntak. Dette er en felleskostnad
- II. Legge frem strøm til den enkelte parkeringsplass. Dette er også en felleskostnad
- III. Utgifter til lade boks og ladning, dette er en seksjonseier kostnad

Slik denne sammenstillingen viser skal sameiet dekke punkt I og II, mens den enkelte seksjonseier skal dekke punkt III

3 forslag til vedtak:

- A. Årsmøtet ber styret endre vedtektene 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider slik at disse harmonerer med eierseksjonsloven paragraf 25 a av 1.1.21.
I praksis betyr dette at alle kostnader for å føre frem strøm til alle 24 ladepunkter og evt. oppgradering av strømnettet til de 4 fellesgarasjene skal dekkes av sameiet, og fordeles på alle seksjoner.
- B. Seksjonseiere som selv har tatt kostnadene for punkt I og II får dette nullet mot sin del av felleskostnadene
- C. Ladeanlegget for sameiet skal være "smart", dvs. spare penger, klarer å utnytte ledig kapasitet i anlegget og fordele dette jevnt ut til ladepunktene ved behov. En slik dynamisk styring er smart fordi det kan gjøre at vi ikke har like stort behov å oppgradere strømtilførselen til de 2 garasjene og tar ut færre KWt

Sak 3 Kontroll på økonomi i sameiet

Bakgrunn

En rekke eksterne forhold har rammet sameiet mht. akselererende kostnader og uforutsette konsekvenser for de enkelte seksjonseiere. Styret må regne med og hensyn ta at dette er vår nye hverdag. I forhold til seksjonseiere er derfor åpenhet rundt dette viktig. I dag er informasjonsplikt og involvering av seksjonseiere på et nokså lavt nivå.

Kommentar

Styret må sørge for at seksjonseierne får mer innsikt slik at de opplever at styret:

- I. Har kontroll på økonomien
- II. Gir seksjonseierne oversikt over hvordan dette bildet utvikler seg over tid.
- III. Har prognoser (anslag) på faktorer som driver kostnadene i sameiet
- IV. Har planer for aktiviteter og investeringer i bygnings-, bruks- og arealmessige forhold
- V. Gir seksjonseierne de beste innkjøp- og tjenesteavtalene. Dvs. seksjonseierne kan være sikre på at vi har de beste avtalene sett fra seksjonseierne på lån, vaktmester, strøm, nett, forvaltning.....

Ingen av punktene I. – V. er i dag dokumentert tilfredsstillende over for seksjonseierene.



Årsmøte i Sjøhagen 2 Boligsameie 2022

Fellesutgiftene i sameiet svulmer opp i en størrelsesorden som kan få konsekvenser for framtidig salg/konkurranse i nærområdet. Det er også urovekkende at styret nå har tatt opp kriselån for å klare framtidig vedlikehold. Manglende vedlikehold dukker ikke opp over natten.

2 forslag til vedtak:

- A. Årsmøtet ber styret dokumentere hvordan de vil bedre informasjonen slik dette fremgår i punkt I.-V.

Lignende forslaget er diskutert på flere årsmøter, bl.a. i 2020 hvor styret svarte at de ikke har en slik informasjonsplikt overfor seksjonseierne. Her er det vel ingen endring? Men mange mener at mer åpenhet og forankring vil gi bedre samhold og en felles forståelse for at månedlige fellesutgifter har økt betydelig, og at det manglet et finansielt grunnlag innenfor vår økonomi for å klare framtidig vedlikehold.

- B. Årsmøtet vedtar å presisere styrets adgang til å ta opp lån og neste styre tar dette inn i våre vedtekter

Sak 4 Styrehonorar

Bakgrunn

I mange år var det ikke styrehonorar i sameiet. Oppgavene var i denne perioden minst like krevende som i dag. De siste årene har styrehonorar blitt seg fast og størrelsen på honorarer har over tid økt mye mer en konsumprisindeksen og kostnadene på våre tjenestekjøp.

Kommentar

Styrehonorar er ikke obligatorisk, hverken i borettslag eller boligsameier, og styret har dermed ikke krav på honorar uten videre, jfr. Eierseksjonsloven, men det er opp til årsmøtet å fastsette vederlag til styremedlemmene. Boligeierorganisasjonene mener at insentiver til styrer kan gi god avkastning i form av godt styrearbeid, god oversikt og trivsel i boligselskapet.

Ut fra dette er det betimelig å spørre om det kaotiske Elvestein prosjektet i 2020, den klønete sprossehåndteringen i 2021 og at styret i 2021 uten prosess har forpliktet sameiet med kriselån. At styret ikke forholder seg til alle seksjonseiere og ikke behandler alle seksjonseiere likt har bidratt til god trivsel og bedre samhold i sameiet? I forhold til nevnte kostnadspådrag, kan derfor ny konkurranseutsetting av forretningsfører bl.a. være et alternativ som bør sees nærmere på for de tilsynelatende krevende styreoppgaver

3 forslag til vedtak:

- A. Styrehonorar avvikles i sameiet f.o.m. 2022
- B. Subsidiært justeres honoraret ned til 2017 nivået
- C. Årsmøte ber nytt styret utrede alternativer for forretningsfører og hvordan dette kan påvirker styrehonorar og kostnader

Forslag til sykkelgarasje

Bente & Mikael

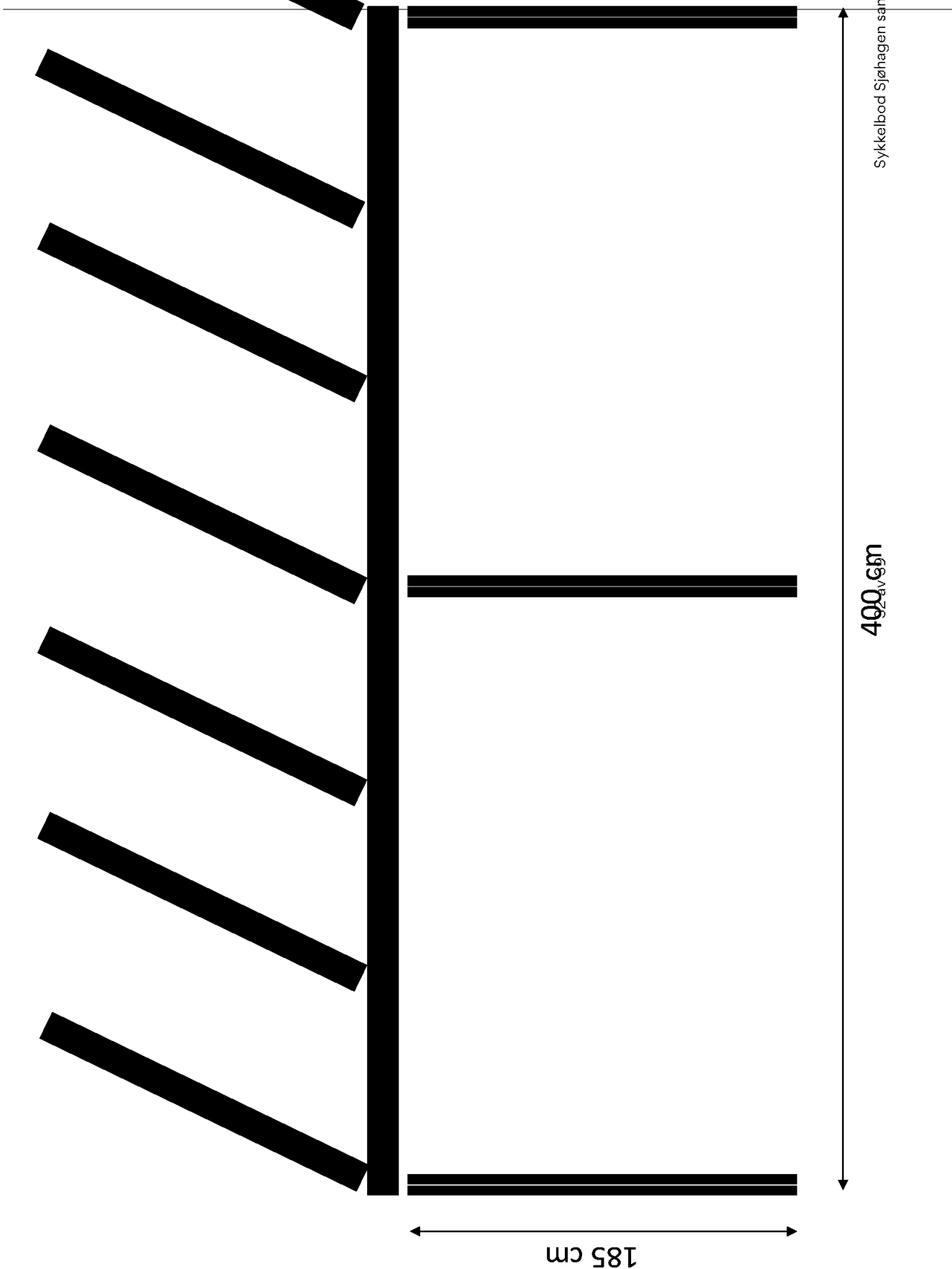
Sjøhagen Terrasse 15E

1. Forslag om sykkelgarasje ønskers behandlet av Årsmøtet

- i. Garasjene er ikke store nok til bil og sykler om man ikke ønsker henge de opp i taket. Vi ser at det er flere som eier sykler som er plassert på utgangsveranda og tak i garasje. Viss de blir hengende i taket så vil de mest sannsynlig ikke bli brukt. Vi bør fremme enkelhet hvilket vil gi en helsegevinst. Det trenger ikke være noe lukket rom, men et tak (carport) og sykkelstativ så man får låst fast sykkel. Det kan plasseres i forlengelse av redskapsboden.
- A. Hindrer ikke rømningsvei ved brann
 - B. Frigjør plass i garasje
 - C. Inngangspartier fremstår ryddig
 - D. Enkelhet som gir helsegevinst

2. Bente & Mikael Widholm 15E ønsker vedtak om Sykkelgarasje som bygges på dugnad. Totalkostnad er estimert til ca. 13-15.000,- avhengig valg av sykkelstativ. Ved en avskrivning på 10 år så vil det innebære en kostnadsandel på ca. 5 kr/leilighet/måned ekskl. eventuelle rentekostnader for finansiering.

Forslag til vedtak: Bygge sykkelbod på dugnad



490 cm

185 cm

Vedlegg 3

Materialer

- Søyler (3 stk)
 - 2 x 2"4" impregnert
- Bærebjelke
 - 2 x 2"6"
- Takstol/bjelke (7 stk)
 - 1,5"6"
- Tak
 - Rupanel 22 mm
- Takdekke
 - Selvbygger papp
- Takrenner metall

Kategori	Pris/enhet*	Total pris
Søyler	46,-/lm	600,-
Bærebjelker	60,-/lm	500,-
Takstol/bjelke	50,-/lm	900,-
Tak	22,-/lm 195/kvm	2.000,-
Takdekke	1.295,-/7kvm	3.885,-
Takrenner + div		2.000,-
Div. beslag/bolter		1.000,-
Sykelstativ veggmontert		2.000-4.000,-
Total		12.885-15.885

*Priser er hentet fra Byggern Onstad, 2021 for 98885479



VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYREMEDLEMMER PERIODEN 2022 -2024

SJØHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

INNSTILLING FRA VALGKOMITEEN - VALG AV REPRESENTANTER TIL TILLITSVERV

Styreleder, for 2 år: **Jan Follestad 11E**

Styremedlem, for 2 år: **Jan Wasenius 17D**

Vararepresentant, 1 år: **Erik Lunner 13F**

Styremedlem: Grete Krokstad (ikke på valg)

Sjøhagen Terrasse, 10. januar 2022

Kjersti Strandmann
Sign

Erik Lunner
Sign

Jan Wasenius
Sign

Styret innstiller følgende kandidater til valgkomiteen for 2022:

Christopher Torgersen, 11A

Kjersti Strandmann, 15B

Mikael Widholm, 15E

Sjøhagen Terrasse, 14. Februar 2022

/Styret



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 15.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 18.03.22

Selskapsnummer: 4164 **Selskapsnavn:** Sjøhagen 2 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 KONSTITUERING - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 KONSTITUERING - Godkjenning av stemmeberettigede</p> <p>Årsmøtet godkjenner innregistrering av eierne i digital løsning, stemmeseddel, registreringsblankett eller fullmakt som tilstrekkelig bevis for at eier er til stede i møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 KONSTITUERING - Valg av møteleder</p> <p>Årsmøtet velger Mona Kvandahl som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 KONSTITUERING - Valg av protokollvitner

Unni Beate Stenersen og Mona Helen Thoresen er valgt.

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

For

Mot

Sak 7 Mistillit mot styret vedrørende fjerning av sprosser

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For mistillit mot styret vedrørende fjerning av sprosser

Mot mistillit mot styret vedrørende fjerning av sprosser

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

A. Årsmøtet godkjenner ikke vederlag til styret for året 2021

B. Styret skal legge frem forslag til harmonisering av fasade eningen siden de har forledet seksjonseiere til handlinger som kan utløse framtidige kostnader for seksjonseierne.

C. Årsmøtet konkluderer med at sittende styre har overtrådt bestemmelsen i eierseksjonsloven §60 og ber nytt styrte utrede og videreføre årsmøtets konklusjon (vedtak C)



Sak 8 Opphør av dagens ordning med ladepunkter for el-biler og ladbare hybride?

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For opphør av dagens ordning med ladepunkter for el-biler og ladbare hybride?
- Mot opphør av dagens ordning med ladepunkter for el-biler og ladbare hybride?

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- A. Årsmøtet ber styret endre vedtektene 4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider slik at disse harmonerer med eierseksjonsloven paragraf 25 a av 1.1.21. I praksis betyr dette at alle kostnader for å føre frem strøm til alle 24 ladepunkter og evt. oppgradering av strømmettet til de 4 fellesgarasjene skal dekkes av sameiet, og fordeles på alle seksjoner.
- B. Seksjonseiere som selv har tatt kostendene for punkt I og II får dette nullet mot sin del av felleskostnadene
- C. Ladeanlegget for sameiet skal være "smart", dvs. spare penger, klarer å utnytte ledig kapasitet i anlegget og fordele dette jevnt ut til ladepunktene ved behov. En slik dynamisk styring er smart fordi det kan gjøre at vi ikke har like stort behov å oppgradere strømtilførselen til de 2 garasjene og tar ut færre KWT

Sak 9 Mistillit til styret vedrørende kontroll på sameiets økonomi

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For mistillit til styret vedrørende kontroll på sameiets økonomi
- Mot mistillit til styret vedrørende kontroll på sameiets økonomi

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- A. Årsmøtet ber styret dokumentere hvordan de vil bedre informasjonen slik dette fremgår i punkt I.-V. Lignende forslaget er diskutert på flere årsmøter, bl.a. i 2020 hvor styret svarte at de ikke har en slik informasjonsplikt overfor seksjonseierne. Her er det vel ingen endring? Men mange mener at mer åpenhet og forankring vil gi bedre samhold og en felles forståelse for at månedlige fellesutgifter har økt betydelig, og at det manglet et finansielt grunnlag innenfor vår økonomi for å klare fremtidig vedlikehold.
- B. Årsmøtet vedtar å presisere styrets adgang til å ta opp lån og neste styre tar dette inn i våre vedtekter



Sak 10 Mistillit til styret vedr arbeidsmengde og bruk av styrehonorar

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For mistillit til styret vedr arbeidsmengde og bruk av styrehonorar
- Mot mistillit til styret vedr arbeidsmengde og bruk av styrehonorar

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- A. Styrehonorar avvikles i sameiet f.o.m. 2022
- B. Subsidiært justeres honoraret ned til 2017 nivået
- C. Årsmøte ber nytt styret utrede alternativer for forretningsfører og hvordan dette kan påvirker styrehonorar og kostnader

Sak 11 Sykkelbod

Årsmøte stemmer for å Bygge sykkelbod på dugnad

- For
- Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Jan Follestad

Styremedlem (1 skal velges)

- Jan Wasenius

Varamedlem (1 skal velges)

- Erik Lunner

Valgkomite (3 skal velges)

- Christopher Torgersen
- Kjersti Strandmann
- Mikael Widholm



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.