

Sameie Flisvika Brygge – Årsmelding 2023

Styret har etter regulært og ekstraordinært årsmøte 2022 bestått av følgende representanter:

Verv	Navn
Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg
Styremedlem	Erlend Grundt
Styremedlem	Håkon Farnes
Styremedlem	May Britt Sandvik
Styremedlem	Terje Gullaksen
Varamedlem	Harald Fosse

Styret består av to kvinner og fire menn. Boligsameiet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av FRAM Forvaltning AS, Jens Wilhelmsens gate 3, 1671 Kråkerøy. Revisor er Solhøi Revisjon, Gamle Tindlundvei 2, 1718 Greåker.

Eierskifter

I løpet av året ble det foretatt tre eierskifter. Vi ønsker nye beboere velkommen til Flisvika Brygge!

Forsikring

Sameiet har en forsikringsløsning hos Protector Forsikring som har dekning for bygning, personal ved midlertidige ansatte, ansvar, rettshjelp, skadedyr, kriminalitet og katastrofe.

Vaktmestertjeneste

Arnt Birger Selåsvassenden som bor i sameiet har vært sameiets vaktmester fra 01.01.22. Han vil også kunne påta seg oppdrag for våre beboere. Kontaktinformasjon foreligger på sameiets hjemmeside.

Renhold og matteleie

Sameiet bruker Resolve AS til å vaske fellesområder.

Kommunikasjon med sameiets medlemmer

Sameiet bruker styret.com som portal for kommunikasjon med sameiere. Portalen brukes også til arkivering av dokumenter, oppfølging av styrets oppgaver, serviceavtaler mv. Styret sender også jevnlig ut «Flisvika tidende» med løpende informasjon til sameiets medlemmer.

Kabel-TV og bredbånd

Sameiet har tegnet ny avtale med Telia om levering av TV/Internett. Ny avtale har virkning fra 1.1.2023 og heter Flex Premium 50. Forskjellen fra den forrige avtalen er at bredbåndshastigheten har økt fra 30/30 Mbps til 50/50 Mbps. Den nye avtalen gir mulighet til

å velge bare TV eller bare internett. Avtalen er fleksibel og seksjonseierne kan selv oppgradere TV-pakken og/eller bredbåndshastigheten og få faktura for dette direkte fra Telia.

Etablering av garasjesameie

I forbindelse med anskaffelsesprosessen for elbilladeanlegget ble det oppdaget at garasjeanlegget er næringsseksjon. Loven krever at garasjeanlegget skal etableres som et eget tingsrettslig sameie, hvor alle eiere av garasjeplasser er inkludert, også eksterne eiere. Dette var nødvendig for å være en rettmessig juridisk part, herunder å kunne inngå kontrakt på elbilladeanlegg. Det ble gjennomført et konstituerende årsmøte i november 2022 for etablering av tingsrettslig sameie for næringsseksjonen. Navnet på det nye sameiet er Sameiet Flisvika Garasje. Det ble vedtatt egne vedtekter for sameiet under årsmøtet. Styret for Sameiet Flisvika Brygge ble også valgt for Sameiet Flisvika Garasje.

Sameiets serviceavtaler

Ventilasjonsanlegg – Caverion AS

Sameiet har en årlig serviceavtale med kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, samt bytte av filter i alle leiligheter og på fellesareal. Ifbm. den årlige kontrollen i 2022, ble det funnet feil på ventilasjonsanleggene i flere leiligheter. Leverandøren rettet opp alle feil uten kostnad for sameiet, da dette var innenfor reklamasjonsfristen.

Internkontroll av det elektriske anlegget – Arendal El Team AS

Det utføres årlig service på det elektriske anlegget, nødløysanlegg og brannsentralen, og det blir utarbeidet en internkontrollrapport.

Varme- og Sprinkleranlegg – Erling Olsen AS

Det er avtale på service på varmeanlegget 2-4 ganger per år, med kontroll av trykk, verdier på vannet i varmeanlegget, sirkulærpumper og alarmer. Sprinkleranlegget kontrolleres årlig, hvor sprinklerventiler og glykosesentraler kontrolleres, og sprinkler/alarmsentral testes.

Heisanlegg – TK Elevator Norway AS (tidl. navn ThyssenKrupp Elevator AS)

Sameiet har fem heiser og har inngått avtale om fire servicebesøk per år med kontroll og service av alle heisene samt alarm tilknyttet døgnbemannede vaktjenester.

Avfallsanlegg – Total Holding AS

Årlig ettersyn av søppelanlegg med smøring, renhold, vedlikehold av slitedeler og luktfjerner. Styret har i samarbeid med Total Holding valg å si opp den årlige avtalen. Vi er enige om at vi tar kontakt når det er behov for vedlikehold. Det er derfor ikke lagt inn noe fast beløp på budsjettet. Reparasjon og service vil for fremtiden føres under vedlikehold.

Brannvern /alarm utrykninger/årsavgift brannalarm – Arendal Kommune/Add Secure

Sameiet er tilknyttet brannsentralen i Arendal og betaler kr. 15 000 for dette. I tillegg må vi betale for mer enn én utrykning per år med kr. 6 300 per gang. Vi har kun hatt én slik utrykning i 2022. Sameiet betaler kr. 8 500 til Add Secure for Brannalarm på kr. 8 500. Ellers har vi hatt noe feilsøking på brannalarmen i 2022, samt byttet noen branndetektorer.

Sameiet har også en avtale med Velux Commercial Bramo AS som sjekker brannlukene våre og påser at de er i god stand.

Andre serviceavtaler

Sameiet har avtale om årlig service og vedlikehold på portene i garasjen med Assa Abloy AS.

Økonomi

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

Årsresultat viser et underskudd på kr. 173 670 som er kr. 182 470 dårligere enn budsjett. Grunnen til det store avviket er i hovedsak at innleide fageksperter og advokatbistand ifbm. reklamasjonsarbeidet ikke var tatt med i budsjettet. Videre har flere kostnader økt mer enn det vi forutsatte da vi satte opp budsjettet. Sameiet har brukt mindre til vedlikehold enn planlagt, men grunnet mye utgifter ifbm. garasjesameiet, har vi likevel brukt mer midler enn budsjettet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets disponible midler ved årets utgang utgjør kr. 1 551 379. Av dette utgjør egenkapital pr. 31.12.22 kr 478 880 og vedlikeholdsfondet kr. 1 122 400.

Styret forslag til inndekning av underskuddet

Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn av opparbeidet egenkapital

Styrets arbeid i perioden etter forrige ordinære årsmøte

Det har i perioden vært høy aktivitet og en betydelig arbeidsmengde for styret. Det har vært avholdt 28 styremøter. I tillegg har følgende møter vært avholdt:

- Ekstraordinært årsmøte ifbm. valg av ny styreleder
- Informasjonsmøte ifb. ladere/garasjesameie
- Konstituerende årsmøte for etablering av næringsseksjonssameie Flisvika Garasje
- Ekstraordinært årsmøte for elbilladeløsning
- Over 20 møter ifbm. reklamasjonssaker med utbygger og deres leverandører

Styret har i perioden prioritert å følge opp store og viktige reklamasjonssaker.

Det har vært en særlig krevende oppgave for styret å følge opp reklamasjoner på VVS, sprinkelanlegg og garasjeanlegg. Det har vært gjennomført over 20 møter og flere befaringer med utbygger og entreprenører siden sist sommer. Siden utbygger og entreprenører ikke fulgte opp disse reklamasjonene, ble det behov for å engasjere fageksperter på VVS og sprinkelanlegg i høst i tillegg til advokat for å bistå sameiet.

Etter møte mellom styret og utbygger med entreprenører før jul ble det enighet om en plan for utbedring av de fleste sakene. En god del av sakene er blitt utbedret, noen er frafalt og noen saker blir utbedret i disse dager. Samtidig er det spesielt to saker hvor det er uenighet hvor utbedring ikke er avklart. Disse to sakene kan bli omfattende og gjelder vannlekkasjer i garasjeanlegg og sprinkelanlegg i garasjen som ikke er bygd i hht regelverket.

Det har vært reklamasjoner på vannlekkasjer i garasjeanlegget siden starten. Det lekker fra sprekker i betongen der vann blir liggende i andre etg. De siste tre årene har Lindal engasjert Reptec til å tette sprekkeene hvert år, men styret er ikke fornøyd med de utbedringene som har vært gjort. Det er nå engasjert to eksperter fra Opak på det bygningstekniske og på betong. Sprinkelanlegget er bygd inn i betongen i garasjeanlegget, noe som ifølge Norsk Sprinkelteknikk og tredje partseksperter ikke er ihht. lover og forskrifter. Dette bestrides av entreprenør. Sakene vil kreve betydelig oppfølging i tiden framover og evt. advokatbistand.

Styret har reklamert på arbeidet som har vært utført på elanleggene av sameiets elektrikerfirma El-team Arendal. Som en konsekvens av dette har El-team jobbet med å utbedre belysningen i garasjeanleggene og utebelysning i blomsterbed, atrium og gangveier. De har også gjort utbedringer i tekniske el-rom. Det gjenstår imidlertid utbedring av endel feil og mangler. Det er fortsatt vanninntrengning i noen koblingsbokser i blomsterbedene, mørke lyspærer i blomsterbedene og jordfeil på strømforsyning til deler av utelys og blomsterbed. Styret følger opp arbeidet med å rette opp feil og mangler.

I byggetrinn 2 har det stadig oppstått havari på varmekolber i varmtvannsberedere og veldig mange er blitt byttet. Det medførte merkbart kaldere vann. Som en midlertidig løsning er naboberederen koblet inn. El-Team har undersøkt saken flere ganger om årsaken til problemet er kryptstrøm, men har avkreftet dette. Nå har rørleggerfirmaet Erling Olsen AS leid inn en ekspert som skal undersøke problemet. Styret avventer resultatet av undersøkelsen og håper det kan gi svar på hvorfor kolbene ryker og at problemet kan løses.

Det ble gjennomført et informasjonsmøte med sameierne om elbilladeanlegg tidlig på høsten. I etterkant ble det gjennomført en anskaffelsesprosess hvor 13 tilbydere ble invitert til å sende tilbud. Det ble mottatt seks tilbud som ble vurdert av styret. Styret anbefalte Ohmia charging (nå Aneo). Saken ble behandlet og vedtatt ihht. styrets anbefaling i et ekstraordinært årsmøte i januar 2023. Kontrakt ble inngått med Aneo 23. januar 2023. Nytt elbilladeanlegg er planlagt implementert før sommeren. Ingen av de eksisterende laderne vil bli tatt ned før ca. én måned etter at ny ladeløsning og ladeabonnement er blitt etablert for den enkelte beboer.

Enkelte beboere i BT1 har helt siden første innflytting hatt problemer med at det tar svært lang tid å få kaldt vann i springen, og at vannet aldri blir ordentlig kaldt. Styret har fått montert blandeventil på varmtvannsberederne i BT1. Det betyr at varmtvann fra berederne blandes med kaldt vann til rett temperatur, 52/53 grader før det går ut til leilighetene. Dette reduserer faren for skolding pga. for varmt vann i dusjen. En annen svært gunstig effekt er at målinger viser at kaldtvann oppnås i løpet av 30 sekunder, noe som er innenfor akseptable grenser. Andre gunstige effekter er et betydelig redusert strøm- og vannforbruk. Styret avslutter dermed denne reklamasjonssaken, da det ikke er behov for ytterligere tiltak.

Styret har også jobbet med andre tiltak for å redusere strømforbruket. Tidligere i vinter ble det montert blandeventil til varmtvannsberederne i BT1, som vil bidra betydelig. Styret planlegger også å få montert strøm-målere på varmtvannsbereder, el-kjele og varmepumpe i begge byggetrinn slik at vi kan følge strømforbruket for disse og gjøre justeringer som kan bidra til reduksjon.

Styret har fått montert måkeskremsel på alle byggene. Det er brukt både pigger og tråd. For å unngå hekking ved lufteventiler på byggetrinn 2 er også pigger montert rundt noen av ventilene.

I juni 2022 ble det avholdt dugnad med stort oppmøte fra beboerne. Blomsterbed og gangveier ble luket. Bryggegangen mot øst utenfor byggetrinn 2 ble beiset til det var tomt for beis. Et lag ryddet ny sti på nordsiden av gangvegen til Flisvika fra Pettersmyr opp til Storevarden. Tre sittebenker med bord ble snekret. To av benkene ble plassert på betongmoloen, (der er det værhardt så nå må de festes til grunnen), og én i ariet mellom bygg 4 og 5 i byggetrinn 1. Etter dugnaden var det innvielse av de nye benkene med hyggelig sosialt samvær.

Sameiet har etablert en egen hagegruppe. Gjøremålene koordineres og avtales med vaktmesteren, som også gjerne tar imot tips og råd fra beboerne. Større volum på oppgavene i utearealene må løses med dugnad. Bruk av vaktmester og etablering av Hagegruppen har gjort det mulig for styret å ikke inngå nye avtale med Garthe Grøntanlegg. Ved behov vil styret fremdeles kunne bestille tjenester fra Garthe.

Styrets kommentar til sameiets økonomi og serviceavtaler

I det følgende har styret prøvd å gi en best mulig innsikt i regnskapet og økonomien til sameiet, hvor vi forklarer hva som ligger i de enkelte postene og litt om hvilke avtaler sameiet har inngått. Vi legger ved styrets detaljerte rapport på årsregnskapene siden sameiet var nytt, og kommenterer regnskapet og budsjettet for 2023 ut ifra dette:

	Regn 2018	Regn 2019	Regn 2020	Regn 2021	Regn 2022	Bud 2022	Budsj 2023
Innkrevde felleskostnader	949 907	2 234 693	2 634 504	2 634 504	2 860 941	2 861 000	3 054 600
Parkeringsplasser	54 577	143 583	166 801	153 400	180 000	153 600	-
Andre inntekter	710 466	913 464	1 344 710	50 805	62 882	30 000	30 000
Sum driftsinntekter	1 714 950	3 291 740	4 146 015	2 838 709	3 103 823	3 044 600	3 084 600
Styrehonorar/lønn inkl. arb.g.avg.	-	136 920	198 003	213 567	200 453	199 100	201 000
Avskrivning varige driftsm.	5 534	5 534	5 534	11 772	11 772	10 000	15 000
Strøm/vann/avløp	185 307	719 672	1 020 388	237 368	211 263	202 500	187 200
Renhold	-	-	143 748	143 748	157 604	148 100	173 600
Matteleie	-	27 200	30 332	30 971	31 298	33 000	35 000
Vaktmestertjenester	219 241	471 875	342 990	349 074	368 200	336 000	300 000
Honorar revisor	7 500	7 500	7 500	7 500	10 000	10 000	12 000
Honorar forretningsfører	87 600	201 600	228 000	228 000	228 000	228 000	228 000
Honorar advokat/andre	-	-	5 906	29 219	161 601	10 000	100 000
Ref. utg. Fram - kontor/adm	-	32 360	33 984	25 824	24 098	24 000	10 000
Styreportalen	14 990	13 388	24 951	6 284	19 598	24 000	24 000
TV/Internett	175 938	428 424	565 202	523 259	564 528	540 000	489 000
Forsikringer	75 276	177 835	203 697	165 079	178 640	174 000	198 000
Gebyrer mm.	661	3 101	2 606	3 851	5 738	3 600	4 600
Sum "faste" kostnader	772 047	2 225 409	2 812 841	1 975 516	2 172 793	1 942 300	1 977 400
Ventilasjonsanlegg - Caverion	-	159 648	136 115	142 707	151 612	148 000	155 000
El anlegg - interntkontroll-Arendal El Te	-	-	41 826	41 826	46 835	43 200	50 000
Varme/sprinkler anlegg - Erlin Olsen	-	-	62 570	62 500	49 625	62 000	40 000
Heis - Thyssenkrupp	5 925	35 479	78 442	62 416	95 140	80 000	100 000
Avfallsanlegg - Total	-	-	47 200	28 781	37 263	32 000	-
Brannalarm/brannvern -Arendal Komm	8 976	15 916	22 139	33 867	48 168	30 000	30 000
Andre serviceavtaler (Techem, porter r	-	-	35 125	11 715	3 330	7 000	-
Overført andel Garasjeanlegg	-	-	-	-	-	-	27 500
Sum serviceavtaler	14 901	211 043	423 417	383 812	431 973	402 200	347 500
Inventar og utstyr	28 672	52 264	5 500	-	-	10 500	10 000
Driftsmatriell	-	32 448	113 769	25 249	41 701	16 000	10 000
Andre driftskostnader	22 607	120 764	44 587	17 100	24 821	8 000	30 000
Vedlikehold	59 038	175 165	60 560	74 848	62 982	165 000	300 000
Vedlikeh/drift garasjeanlegg	13 500	-	57 307	32 181	139 154	-	-
Vedlikehold grønntanlegg	56 250	224 832	300 854	191 059	123 219	190 000	100 000
Sum utstyr/drift og vedlikehold	180 067	605 473	582 577	340 437	391 877	389 500	450 000
Avsetning til vedlikeholdsfonod	37 500	175 000	303 300	303 300	303 300	303 300	303 300
Sum driftskostnader	1 004 515	3 216 925	4 122 135	3 003 065	3 299 943	3 037 300	3 078 200
Driftsresultat	710 435	74 815	23 880 -	164 356 -	196 120	7 300	6 400
Renteinntekter	140	5 726	1 575	331	22 447	1 500	-
Resultat	710 575	80 541	25 455 -	164 025 -	173 673	8 800	6 400
Disponible midler							
Disp. midler 01/01	-	725 938	987 015	1 321 305	1 409 978	1 409 978	1 551 377
Årets resultat	710 575	80 541	25 455 -	164 025 -	173 673	8 800	6 400
Fradrag for kjøp av utstyr	- 27 671	2	1 -	62 374	-	-	-
Avskrivninger	5 534	5 534	5 534	11 772	11 772	10 000	15 000
Avsetning til vedlikeholdsfond	37 500	175 000	303 300	303 300	303 300	303 300	303 300
Disponible midler 31/12	725 938	987 015	1 321 305	1 409 978	1 551 377	1 732 078	1 876 077
Herav vedlikeholdsfond	37 500	212 500	515 800	819 100	1 122 400	1 122 400	1 425 700

Sameiets inntekter

Felleskostnader kreves inn etter størrelse på leiligheten (eierbrøk), samt en andel som innkreves likt uavhengig av størrelsen på leiligheten. Fastdelen skal dekke tv/internett, forretningsførsel og revisjon og beregnes ut ifra budsjettet.

I tillegg til dette blir det krevd inn et akontobeløp til dekning av hver enkelt leilighets forbruk til energi til gulvvarme og varmtvann, samt til vann- og avløpsgebyr.

Fordelingen av dette har vært følgende:

	2018	2019	2 020	2 021	2 022	2023
Innkrevd pr. mnd pr. m2	25,0	25,0	24,9	24,9	26,5	28,9
Herav akonto	7,8	7,8	6,8	6,8	5,9	5,9
Herav felleskostnad	17,2	17,2	18,1	18,1	20,6	23,0
Fast del pr. leil på felleskostn.	706,0	706,0	706,0	706,0	683,0	640,0
Andel felleskostn. Pr. mnd/m2						
Antall leiligheter			95	95	95	95
Antall m2 totalt (leil)			8 424	8 424	8 424	8 424
Sum felleskostn. etter m2			1 829 693	1 829 693	2 082 413	2 325 024
Sum fastpris			804 840	804 840	778 620	729 600
Sum felleskostander			2 634 533	2 634 533	2 861 033	3 054 624
Sum akonto som avregnes med strøm/vann			687 398	687 398	596 419	596 419

Budsjetterte kostnader fastledd 2023 (228 000 forretningsførsel + 12 000 revisjon + 489 000 tv/data) utgjør 729 000 kr. fordelt på 95 seksjoner utgjør dette 640 kr. pr. leilighet.

I årene 2018-2020 ble akontoinnbetalingen inntektsført og kostnadene til oppvarming utgiftsført.

Parkeringsplasser flyttes nå over til garasjesameiet. Inntektene frem til 2022 på dette har vært 100 kr. måneden pr. parkeringsplass.

I posten andre inntekter utgjør ca. 41 000 kr. leie/strøm fra Telenor for antennemasten.

Styrehonorar og lønn inkl. arbeidsgiveravgift

Posten inneholder for 2022 kun styrehonorar på kr. 180 000 + arbeidsgiveravgift for dette. Vaktmester har tatt over jobben som brannvernleder, og utgiften ligger nå i kostnadene til vaktmester. Styrehonoraret er ikke periodisert og utgiftsført styrehonorar i regnskapet for 2022 gjelder honoraret for regnskapsåret 2021, vedtatt på årsmøte 2022.

Sameiets utgifter til strøm/vann- og avløp mm.

Fordelingen har vært følgende:

	Regn 2018	Regn 2019	Regn 2020	Regn 2021	Regn 2022	Bud 2022	Budsj 2023
Kostnad vannmålerprosjekt	-	153 150	499 493		-		-
Strømutgifter	185 307	566 522	520 895	799 925	736 583	650 000	750 000
Avregning strøm beboere 75%				-599 944	552 437	-487 500	582 000
Vann og avløpsgebyr				136 300	117 776	150 000	140 000
Avregning vann/avløp beboere				-98 913	90 659	-110 000	100 000
Viderefakturering garasjeanlegg 10%							20 800
Sameiet andel strøm/vann/avløp	185 307	719 672	1 020 388	237 368	211 263	202 500	187 200

I årene 2018-2020 ble akontoinnbetalingen inntektsført og kostnadene til oppvarming utgiftsført. Vannmålerprosjektet ble dekket av leilighetene med lik andel.

Styret tegnet en avtale uten binding med Fjordkraft i november 2020. Der har vi spotpris +1,1 øre/kWt påslag. Ingen andre tillegg.

75% av strømutgiftene blir fordelt mellom leilighetene etter forbruk fra og med 01.01.21. Resten antas å være felles strøm til garasje, oppganger mm.

I 2022 brukte sameiet totalt 409 171 kwt mot 487 451 kwt i 2021. Sameiet mottar strømstøtte, og totalt betalte vi kr. 736 000 for strømmen inklusive nettleie. Hvorav 75% kr. 552 000 er fordelt på leilighetene etter forbruk.

Vann og avløpsgebyr beregnes etter forbruk varmt og kaldtvann. Prisen fra Risør kommune har vært kr. 26,24 pr. m3 forbruk i 2022. Leilighetene har forbrukt 3 455 m3 i 2022, resten har sameiet forbrukt og dette er fordelt etter brøk.

Det er Techem som avregner både vann- og avløpsgebyr, samt energi til varmtvann og gulvvarme til seksjonseierne. Dette gjøres to ganger pr. år. Kostnadene med avregningen legges til regningen til den enkelte (kr. 175 pr. avregning).

Det er hyggelig å kunne si at alle målerne (kaldtvann/varmtvann og energi til gulvvarme) nå fungerer godt, og det ble ikke funnet noe avvik på noen av disse ifbm. avregningen pr. 31.12.22.

Det er viktig at alle skifter batterier på akuratorene (boksene som vi stiller varmen etter), slik at ikke de blir stående med varme på. Det kan lønne seg å følge litt med selv på målerne. Dette kan dere gjøre ved å logge dere inn på techem.no.

Renhold og matteleie

Vi bruker Resolve AS til å vaske fellesområder. Det er blitt tegnet ny avtale i juni 2022 for to nye år. Prisen pr. måned ble økt fra kr. 11 980 kr. måneden til 13 958 kr. grunnet generell prisøkning, samt at de må bruke lengre tid til vasking etter at sklisikring ble montert i trappene. Tjenesten fungerer godt og styret er fornøyd med jobben de gjør. De skifter også ut mattene våre og sørger for renhold av disse.

Vaktmestertjeneste

Vaktmester Arnt Birger Selåsvassenden fakturerer sameiet via sitt enkeltpersons foretak etter medgått tid. Han tar kr. 500 pr. time inkludert merverdiavgift. Kostnaden til sameiet har gått litt opp, men styret mener at vi har fått mye igjen for pengene og Arnt Birger gjør en god jobb for sameiet. Vi har budsjettert ned vaktmesterkostnaden i 2023, da Arnt Birger vil fakturere direkte til garasjesameiet for arbeid ifbm. dette.

Forretningsførsel

Forretningsførsel utføres av Fram Forvaltning og avtalt pris er kr. 200 per leilighet per måned. Vi betaler for deres forbruk av porto kopiering, rekvisita, gebyr og tilgang til regnskapssystem ca. kr. 24 000 for 2022. Vi har budsjettert dette til et lavere beløp, da vi for 2023 har fått tak i alle mailadresser til seksjonseierne for å spare penger på utskrifter/kopier og porto.

Honorar for juridisk bistand/teknisk bistand

Styret har hatt behov for bistand av juridisk og teknisk hjelp for å følge opp våre krav ifht. feil og mangler innenfor VVS, sprinkelanlegg og garasjeanlegg. Dette har medført kostnader utover det som var opprinnelig budsjettert. Det har også vært behov for juridisk bistand til etablering av Sameie Flisvika Garasje, vedtekter til garasjesameiet, revisjon av vedtekter seksjonssameiet og møteledelse/ gjennomføring av årsmøter/ekstraordinære årsmøter.

Styreportal

Årlig kostnad til kommunikasjonsportalen styret.com er ca. kr.19 000.

TV/Internett

Vi har tegnet ny avtale med Telia på levering av TV/Internett. Prisen på gammel avtale var i 2022 kr. 554 pr. leilighet pr. måned. Ny avtale er priset til kr. 429 pr. leilighet pr. måned. Så her sparer vi mye på reforhandlingen. Styret har dog fått melding om at det er blitt merverdiavgift på nyhetsreportasjer og av den grunn vil prisen øke med omkring 8% fra mars 2023.

Forsikring

Vi har en forsikringsløsning hos Protector Forsikring som har dekning for bygning, personal ved midlertidige ansatte, ansvar, rettshjelp, skadedyr, kriminalitet og katastrofe. Vi mener den har konkurransedyktige betingelser. Det har ikke vært forsikringsskader i 2022. Vi inngikk denne avtalen ultimo 2020, styret bør gjennomgå forsikringsavtalen hvert 2-3 år for å få best mulig betingelser og pris.

Sameiets serviceavtaler

Ventilasjonsanlegg – Caverion AS

Vi har en årlig serviceavtale med kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget vårt, samt bytter filter i alle leiligheter og på fellesareal. Ifbm. den årlige kontrollen i 2022, fant de feil på ventilasjonsanleggene i flere leiligheter. Dette gjorde at leverandøren kom og fikset alle feil, uten kostnad for sameiet, da dette var innenfor reklamasjonsfristen. Dette hadde vi nok ikke oppdaget uten serviceavtale.

Internkontroll av det elektriske anlegget – Arendal EI Team AS

Det utføres årlig service på det elektriske anlegget, nødløsanlegget og brannsentralen, samt at det blir utarbeidet en internkontroll rapport.

Varme- og Sprinkleranlegg – Erling Olsen AS

Det er avtale på service på varmeanlegget 2-4 ganger pr. år, med kontroll av trykk, verdier på vannet i varmeanlegget, sirkulærpumper og alarmer. Sprinkleranlegget kontrolleres årlig, hvor sprinklerventiler og glykosesentraler kontrolleres, samt test av sprinkler/alarmsentral.

Heisanlegg – TK Elevator Norway AS (tidl. navn ThyssenKrupp Elevator AS)

Sameiet har 5 heiser, og vi har avtale som inneholder 4 servicebesøk med kontroll og service av alle heisene, samt alarm tilknyttet døgnbemannet vaktjenester.

Avfallsanlegg – Total Holding AS

Årlig ettersyn av søppelanlegg med smøring, renhold, vedlikehold av slitedeler og luktfjerner. Styret har i samarbeid med Total Holding valg å si opp den årlige avtalen. Vi er enige om at vi tar kontakt når det er behov for vedlikehold. Det er derfor ikke lagt inn noe fast beløp på budsjettet. Reparasjon og service vil for fremtiden føres under vedlikehold.

Brannvern/alarm utrykninger/årsavgift brannalarm – Arendal Kommune/Add Secure

Vi er tilknyttet brannsentralen i Arendal og betaler kr. 15 000 for dette. I tillegg må vi betale for mer enn én utrykning per år med kr. 6 300 per gang. Vi har kun hatt én slik utrykning i 2022 på selve nyttårsaften. Vi betaler kr. 8 500 til Add Secure for Brannalarm på kr. 8 500. Ellers har vi hatt noe feilsøking på brannalarmen i 2022, samt byttet noen branndetektorer.

Videre har vi en avtale med Velux Commercial Bramo AS som sjekker brannlukene våre og påser at de er i god stand. Dette betalte vi i 2022 ca. kr. 10 000 for.

Andre serviceavtaler

Vi har avtale om årlig service og vedlikehold på portene i garasjen med Assa Abloy AS. Fra 2023 vil dette bli fakturert til garasjesameiet.

Sameiets utstyr og vedlikehold mm.

Utstyr, driftsmateriell og ander driftskostnader

Driftsmateriell består av diverse småutstyr, måkepigger mm.

I posten andre driftskostnader ligger pølser til dagnadsfest, leie av lokaler inkl. servering på årsmøter og ekstraordinære årsmøte mm.

Vedlikehold

Vedlikehold består av bryggeolje, svetteslanger i bed, malerutstyr, noe rørleggerutstyr ifbm. dagnad.

Vedlikehold og drift garasjeanlegg utgjør feil ved port, vask av garasjeanlegg, byttet sensorer, reparasjon av vifter/skiftet lager i garasjen, boder. Honorar til advokat for utarbeidelse av vedtekter, bistand ved årsmøter mm. har kostet kr. 108 668 og er lagt til vedlikehold/drift garasjeanlegg i vår oversikt.

Vedlikehold annet er feilsøking porttelefon, none sylindere, lim, nedløpsrør mm.

Vedlikehold, skjøtsel uteareal – Garthe Grøntanlegg

Vi har hatt avtale om gartnertjenester med Garthe Grøntanlegg. Den omfatter klipping av busker/hekker, gjødsling, vanning, ugressplukking, kantskjæring og bort kjøring av hageavfall. Vi har valgt å ikke inngå ny avtale med Garthe Grøntanlegg, da vaktmester og Hagegruppen gjør en del av arbeidet som tidligere lå i avtalen. Vi er enige med Garthe Grøntanlegg om at vi kan bestille de når det er behov for dette. Det vil være ifbm. våren og kanskje ila. sommeren ved behov. Vi må da måtte betale på timer. For 2022 har vi betalt kr. 81 250 for 1. halvår 2022 og kr. 42 000 for at de har barket. I budsjettet har vi satt av 100 000 kr. til vedlikehold grøntanlegg.

Vedlikeholdsfond

Sameiet setter av kr. 303 300 per år til vedlikeholdsfond. Per 31.12.22 er dette vedlikeholdsfondet på ca. kr. 1 122 400.

Styrets forslag til årets resultat

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler, finansielle stilling og resultat av sameiets drift.

Årsresultat viser et underskudd på kr. 173 670 som er kr. 182 470 mindre enn budsjettet. Grunnen til det store avviket er i hovedsak at innleide fageksperter og advokathjelp ifbm. reklamasjonsarbeidet som ikke var tatt med i budsjettet. Ellers er prisøkningen på flere kostnader blitt høyere enn vi antok da vi satte opp budsjettet. Sameiet har brukt mindre til vedlikehold enn planlagt, men grunnet mye utgifter ifbm. garasjesameiet har vi likevel brukt opp budsjettet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets disponible midler ved årets utgang utgjør kr. 1 551 379. Av dette utgjør egenkapital pr. 31.12.22 kr 478 880 og vedlikeholdsfondet kr. 1 122 400.

Styret forslag til inndekning av underskuddet

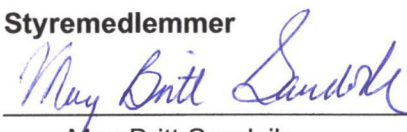
Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn av opparbeidet egenkapital

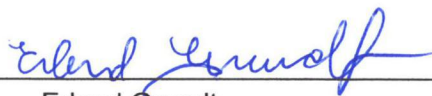
Risør, den 22. mai 2023

Styreleder


Marit Krosshavn Ekeberg

Styremedlemmer


May Britt Sandvik


Erlend Grundt


Terje Gullaksen


Håkon Farnes