



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Flisvika Brygge
24. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen. Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet og håper så mange som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse, eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.



Til eiere i Sameiet Flisvika Brygge

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 24.05.2025
Tidspunkt: 12:00
Sted: Risør Hotell, Tangengata 16, Risør

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA

6. INNMELDTE SAKER

- i. Fra styret: Faste elektriske installasjoner i sportsbod**
- ii. Forslag til ekstra kompensasjon til styreleder i Sameiet Flisvika Brygge ifm. rettsaken.**



1. KONSTITUERING

- i. Valg av møteleder
- ii. Valg av protokollfører
- iii. Valg av protokollvitne
- iv. Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- v. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg	På valg:	2026
Styremedlem	Håkon Farnes	På valg:	2026
Styremedlem	Terje Gullaksen	På valg:	2026
Styremedlem	Rolf Erlend Grundt	På valg:	2025
Styremedlem	Sven Henry Ordahl	På valg:	2025
Varamedlem	Eirik Bunæs	På valg:	2025
Valgkomitè	Asgeir Moripen	På valg:	2026
Valgkomitè	May Britt Sandvik	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [Sameiet Flisvika Brygge \(sameiet-flisvika.no\)](https://sameiet-flisvika.no)

Forretningsfører

Navn: **Solibo AS**

Revisor

Navn: **Solhøi Revisjon AS, Hundskinnveien 98, Sarpsborg**

Eierskifter

I løpet av året ble det foretatt 7 eierskifter i 2024 og 5 i 2025. Vi ønsker nye beboere velkommen til Flisvika Brygge!

Forsikring

Forsikringsselskap: **Protector Forsikring**

Polisenummer: **2117652**

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.



Opplysninger om 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 19 styremøter i 2024 og 20 styremøter siden forrige ordinære årsmøte.

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 ut informasjon på e-post med løpende informasjon til sameiets medlemmer, det legges ut informasjon på hjemmesiden <http://www.sameiet-flisvika.no/> og «Flisvika tidende» kommer ut med ujevne mellomrom.

Alvorlige reklamasjoner og rettslig behandling

Styret har i perioden fulgt opp de to store og viktige reklamasjonssakene og mange mindre saker hvor en stor andel av disse har blitt løst.

Det har vært en særlig krevende oppgave for styret å følge opp spesielt de alvorlige avvikene og reklamasjonene mot utbygger og total entreprenør med påfølgende rettsprosess. I forbindelse med reklamasjoner på garasjeanlegget, ble det avholdt informasjonsmøte på Risør hotell for beboerne i sameiet april 2024. På møtet redegjorde styret med innleide fageksperter og advokat for alvorlige avvik for betong-dekket og sprinkelanlegget i garasjeanlegget. Dette er beskrevet i egne avsnitt under.

Avvikene må utbedres, men utbygger og totalentreprenør har ikke tatt ansvar for dette. Det ble derfor tatt rettslige skritt. Stevning ble levert i mai 2024, og rettssak ble gjennomført 3.-7. mars 2025 i Agder Tingrett. Dom i saken ble mottatt 11. april 2025. Resultatet er at vi har fått medhold på de vesentligste punktene, og fått tilkjent mesteparten av erstatningskrav og saksomkostninger. Dommen er enstemmig. Ankefrist er satt til 21. mai pga. påsken. Styreleder Marit K. Ekeberg og Advokat Alf-Erik Vollen vil redegjøre for saken og dommen på årsmøtet.

For BT1 gikk 5 års reklamasjonstiden ut i juli 2023. For BT2 gikk reklamasjonstiden ut i juli 2024. For de to sakene som er beskrevet under så ble foreldelsesfristen utsatt i flere omganger til 31. desember 2024 for saker som ikke allerede var foreldet.

Sprekker i garasjeanlegget

Det er mange sprekker i betongdekke og det lekker vann gjennom sprekkene i betongen fra andre etasje. Slik har det vært siden starten høsten 2018. Styret reklamerte på dette og har siden fulgt det opp. Lindal Hus har engasjert Reptec til å tette sprekkene hvert år siden 2019 tom våren 2023 med unntak av 2021. Etter



styrets vurdering har utbedringene ikke bidratt til å løse problemet med sprekkene da det fortsatt er lekkasjer, også der hvor sprekkene ble forsøkt utbedret. Derfor ble to eksperter fra Opak på det bygningstekniske og på betong engasjert. I tillegg ble firmaet Degree of Freedom engasjert for å vurdere armering i garasjeanlegget.

Undersøkelsene av garasjeanlegget konkluderer med at det foreligger feil og mangler i betongdekket som bl.a. forårsaker unormal mengde sprekker. Resultatene er dokumentert i flere rapporter. Det er vist høye konsentrasjoner av klorider (salter) i sprekkene, noe som vil skade armeringen hvis det ikke utbedres. Vann med vegsalter renner ned gjennom sprekkene til 1. etg. Det er dokumentert at den bærende armeringen som går på tvers av kjøreretningen i garasjen, i utgangspunktet er tilstrekkelig. Dette er imidlertid den del av armeringen som er spesielt følsom for korrosjon pga. klorider (salter).

Det er dokumentert fortsatte bevegelser i bygget pga temperaturvariasjoner gjennom året. Disse bevegelsene er målt til å være så store at det med stor sannsynlighet vil medføre ytterligere sprekkdannelse. Armeringen som ligger i kjøreretningen og over den bærende armeringen som skal holde strekket i betongen, er kun på 30% av minimumsarmering. Dette er en viktig grunn til at det fortsatt kan forventes videre oppsprekking og riss av garasjedeckket ved temperaturvariasjoner fordi betongen utvider seg i varme perioder og trekker seg sammen i kulde. Det er også dokumentert at det er for lite armering tilknyttet en del søyler og langs ytterveggene.

Sprinkelanlegget i garasjeanlegget

Sprinkelanlegg skal kontrolleres og Norsk Sprinkelteknikk ble engasjert til dette. Kontrollen viste at sprinkelanlegget i garasjen er støpt inn i betongen i garasjeanlegget. Dette er ikke iht. lover og forskrifter. Det er også registrert andre alvorlige avvik, bl.a. at sprinklene i garasjeanlegget korroderer som følge den saltholdige frostsikringsvæsken som har vært benyttet i anlegget fordi områder i taket ved innkjøringen i 2. etasje kan være utsatt for frost om vinteren.

Det måtte skiftes 16 sprinkler i løpet av sommeren 2024 som følge av at sprinklene lakk. Dette medfører store vedlikeholdskostnader og svært redusert levetid for anlegget. Avvikene er dokumentert i flere rapporter.

Andre reklamasjoner

Styret har reklamert på arbeidet som har vært utført på el-anleggene av sameiets elektrikerfirma EI-team Arendal. Som en konsekvens av dette har EI-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 en delfeil og mangler ifm. etablering av el-anlegg for elbilladere. I vinter oppstod igjen feil i lysarmatur som medførte mørke lyspærer i de fleste blomsterbedene. Styret følger opp arbeidet med å rette opp feil og mangler.



I byggetrinn 1 er to av åtte varmtvannsberedere ute av drift pga. jordfeil som har oppstått i varmekolbene ila. de to siste årene. Mye tyder på at kapasiteten fortsatt er tilstrekkelig. Styret avventer derfor videre tiltak. Dette har skjedd utenfor reklamasjonstiden.

I byggetrinn 2 har det stadig oppstått havari på varmekolber i varmtvannsberedere, og veldig mange varmekolber er blitt byttet. Det medførte merkbart kaldere vann. Rørleggerfirmaet Erling Olsen AS leide inn en ekspert som skulle undersøke problemet. Det har så langt ikke kommet avklaring på dette. I påvente av en forklaring på problemet ble den midterste av tre varmekolber i berederne koblet ut i høst i hver av de to varmtvannsberederne. Dette reduser varmebelastningen på de to som fortsatt er på drift. Etter dette har det ikke havarert varmekolber.

Teknisk rom i Bt2

Det har flere ganger oppstått lekkasje i kobberrør i teknisk rom. Dette har blitt utbedret. Det er foretatt målinger av om det er spenningsforskjeller mellom gods på anleggsdeler pga. dårlig jording. Det er så langt ikke målt noe.

Det har også blitt lagt opp fast opplegg for etterfylling av gulvvarmevann og fast røropplegg for utevann i Bt1 og Bt2.

ANEO Mobility

Produktstrukturen til ANEO ble endret høsten 2024. Dette innebærer at det ikke lenger er en fast pris på de enkelte energipakkene per måned. Dette er nå endret til spotpris på energiforbruket. Dette kan medføre høyere ladekostnad, primært for de med lavt forbruk. Styret tok dette opp med ANEO da vi anså at dette ikke er i hht. vår avtale, men dette ble avvist av ANEO. ANEO avviste vårt krav om å få tilbake fastprisproduktene. De gir i stedet 50 kr i rabatt på ladeabonnementet. En rekke borettslag og sameier i Bergen har gått sammen og har engasjert advokat i saken. Styret har kontakt med denne sammenslutningen og følger saken videre.

El-anlegg

Elanleggene for fellesområdene gjennomgår årlig inspeksjon og tilsyn iht. servicavtale med El Team. I avtalen inngår også nødlýsanlegget og kontroll av brannvarslingsanlegget fra leilighetene og fellesrom.

Dokumenterte avvik følges opp av styret. Her inngår bl.a. batterier som skal holde oppe brannvarslingssystemet og nødlýsene ved strømbrudd.

Hagegruppa og dugnad

Hagegruppa har gjort en kjempejobb gjennom hele året med å holde det fint i bed og fellesområder. Gjøremaalene koordineres og avtales med vaktmesteren, som også gjerne tar imot tips, råd og hjelp fra beboerne. Bruk av vaktmester og etablering av Hagegruppen har gjort det mulig for styret å ikke inngå nye avtale med Garthe Grøntanlegg. Her må særlig Inger Turid Salvesvold berømmes for sitt initiativ og arbeid med bedene.



De større oppgavene i utearealene har blitt løst med dugnad. I juni i fjor ble det avholdt dugnad hvor blomsterbed og gangveier ble luket. I september var det også dugnad med å rydde opp i bedene, plante løker og klippe hekker og luke gangvegene.

Snø og vintervær

I fjor vinter kom det over 1 m snø ila. nyttårshelga. Dessverre ble det på noen balkonger liggende snø som ved snøsmeltingen og samtidig regn medførte flere tilfeller av vannlekkasjer inn i samme leilighet eller den under. Lekkasjeene har blitt rapportert inn til forsikringsselskapet. Arbeidet med utbedringer av disse sakene pågikk til langt ut på høsten.

Også i år fikk vi et betydelig snøvær med påfølgende mildvær. Styret fulgte tett opp med informasjon og oppfordring om å montere varmekabler fra vegg til sluk for å smelte snø og is på hellene, slik at vann kommer fram til slukene på balkonger og terrasser. Det ble ikke registrert skader som er rapportert til forsikringsselskapet som følge av årets snøvær.

I fjor ble det også driftstans på heisen i BT2 fordi utetemperatur ble for lav. Det medførte også frosset sprinkleranlegg i trappehuset. Det er nå montert ekstra strømuttak og varmovn for å forebygge at det fryser i trappehus.

Skjeggkre

Det ble registrert skjeggkre i i flere leiligheter i BT2, Tangengata 46, på høsten. Dette ble rapportert til forsikringsselskap og det ble gjennomført behandling av alle leilighetene i bygget i desember. Det stoffet som ble lagt ut, vil virke i noen år fremover.

Varmeanlegg i gulv

Det er flere tilfeller av saker med tap av varme eller unormal varme i gulvet, hvor det har vært nødvendig å bytte selve styringsenheten. Disse sakene har også blitt innrapportert til forsikringsselskapet, men har kun blitt dekket når dette er dokumentert som en plutselig oppstått hendelse. Det viser seg at styringsenheten har gått ut av produksjon. Derfor medfører havariet store kostnader siden også termostatene i hvert rom må byttes for å kunne fungere mot ny type sentral.

Det som skjer oftere er at en eller flere av ventilene som regulerer varmen og vannet inn i gulvene, ryker eller begynner å lekke vann. Skjer dette må ventilene byttes.

Garasjeanlegget og parkering i vinter

For å begrense skadeutvikling i garasjeanlegget ble det anskaffet en rengjøringsmaskin på våren 2024 som også suger opp vann. Denne benyttes for å holde det mest mulig rent.



I november innførte vi også tiltak med utlån av p-plasser i 1. etg. til de som har p-plass i 2. etg. Bytteplass skulle benyttes når bilen var våt eller med snø. Dette for å begrense belastning på garasjedekket med snø/vann med salter som renner ned gjennom sprekke.

Sykkelstativ

Vi har mange sykler i garasjeanlegget og har så langt kun anskaffet ett stativ. Plassen for utstyr til båthavna vil bli ryddet, og det vil bli satt opp et sykkelstativ med større kapasitet der.

Skalldører

Skalldørene har blitt stående mye åpne. Det er derfor nå satt på en egen lukkemekanisme slik at dørene automatisk lukker seg. Dørene skal alltid være lukket og låst.

Vedlikehold av bordkledning og utvendig vinduskarmer

Behandlingen av bordkledningen, MøreRoyal, kan ihht anbefalt vedlikeholdsinstruks og -intervall holde i ca 10-20 år uten behandling. Av kosmetiske hensyn kan en friske opp pigmentet etter noen år. Ut fra dette vil Sameiet skaffe ekspertuttalelse og innhente tilbud basert på gode råd på tiltakstype. Av økonomiske grunner ser vi for oss tiltak delt på to eller tre år med planlagt oppstart neste år

Malingslitte vinduskarmer utvendig begynner også å oppstå enkelte steder. Dette må tas samtidig med veggene. Si gjerne fra hvis du oppdager vinduskarmer der hvitmalingen er slitt ned.

Andre forhold

Filterbytte i ventilasjonsskapene ble gjennomført i høst. For noen var det også behov for reparasjon eller bytte av ventilator.

Det har vært jobbet med å få etablert få mer bølgebrytende steinfylling ved moloen, der det naturlig vaskes ut masser fra sjøen. Kommunen trenger mer detaljerte tegninger for å godkjenne tiltaket.

Fellesarealene, plasser som ikke er merket for parkering, i 1. og 2. etg, skal ikke brukes til plassering av private eiendeler som sykler, kanoer, etc. Stort sett er dette ivaretatt, men det er fortsatt noen få plasser som ikke er ryddet.

Garasjeporten i 1. etg ble utsatt for skade og er blitt reparert.

Trafikkspeilet ved utkjøringen ble skadet og er byttet.

På grunn av takpapp som ikke var tilstrekkelig festet oppstod det lekkasje fra taket og ned på to balkonger i 6. et. Dette er nå blitt utbedret.



Telia har fått godkjennelse av kommunen og fylket for å sette opp mast på knausene bak Flisvika, ovenfor avfallsanlegget. Det er forventet at den settes opp innen kort tid.

Lagring av utstyr i båthavna er blitt flyttet ut i et lager som er satt opp bak p-plasser for beboerparkering innerst mot teknisk rom i BT2.

Bryggeanlegget

Ettersom de fleste av sameiets andelshavere også er andelshavere i bryggesameiet, har styret, som et ledd i ivaretagelsen av våre interesser, utarbeidet forslag til vedtekter for bryggesameiet (båthavnen). Utkastet fremmes på vegne av Sameiet Flisvika Brygge som sak til behandling på bryggesameiets årsmøte. Sameiet har foreslått et årlig bidrag til bryggeanlegget med referanse til boligsameiets bruk av bryggeanlegget.

Sameiets serviceavtaler og tjenester

Vaktmestertjeneste

Arnt Birger Selåsvassenden, som bor i sameiet, har vært sameiets vaktmester fra 01.01.2022. Han vil også kunne påta seg oppdrag for våre beboere. Kontaktinformasjon og priser foreligger på sameiets hjemmeside.

Kabel-TV og bredbånd

Sameiet har avtale med Telia om levering av TV/Internett, som heter Flex Premium 50 bredbåndshastigheten på 50/50 Mbps. Den 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. Ruterne ble byttet i nesten alle leiligheter høsten 2023.

Flere leverandører har kommet med tilbud som erstatning for Telia. Styret anser at det er på tide med en evaluering av Telia og vurdering av andre tilbud, men at arbeidsmengden med andre saker tilsier at vi venter med å gjøre fullstendig vurdering av leverandører.

Renhold og matteleie

Sameiet bruker Resolve AS til å vaske fellesområder.

Ventilasjonsanlegg- Caverion AS

Sameiet har en årlig serviceavtale med kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget, samt bytte av filter i alle leiligheter og på fellesareal. Ifm. 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. Den årlige kontrollen i 2023 fant også feil i BT1 som leilighetseier selv bekostet siden 5 års reklamasjonsfristen utløp i juli. BT2 var innenfor reklamasjonstiden.



Internkontroll av det elektriske anlegget - Arendal EI Team AS

Det utføres årlig service på det elektriske anlegget, nødløsanlegg og brannsentralen, og det blir utarbeidet en internkontrollrapport. Bl.a. påpekes avvik når skjøteledning føres ut fra bod til parkeringsplass gjennom dør eller åpning i vegg,

Varme- og Sprinkleranlegg

Det er avtale Erling Olsen AS på service på varmeanlegget 2-4 ganger per år, med kontroll av trykk, verdier på vannet i varmeanlegget, sirkulærpumper og alarmer. Sprinkleranlegget kontrolleres og det gjennomføres service årlig av Norsk Sprinkelteknikk, 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.

TK Elevator har ettersyn og rapportering fire ganger pr år. Siste besøk (nr. to for 2025) var i slutten av april

I tillegg har Heiskontrollen ettersyn annet hvert år. Neste ettersyn kommer sommeren 2026.

Avfallsanlegg

Det Oslobaserte Ren Dunk AS har hatt årlig ettersyn av søppelanlegg med smøring, renhold, vedlikehold av slidedeler og luktfjerner. Styret har i samarbeid med Total Holding valgt å avvike den årlige avtalen. Det er derfor ikke lagt inn noe fast beløp på budsjettet. Reparasjon og service vil for fremtiden føres under vedlikehold.

Styret kontakter Total Holding ved behov, Vi gjør full rengjøring av anlegget i forkant av sommersesongen, når bruken øker og luktproblematikk lettest oppstår

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

Sameiet er tilknyttet brannsentralen i Arendal og betaler årlig 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 hatt flere slike utrykninger i 2024. Ellers har vi hatt noe feilsøking på brannsentralen i 2024, samt byttet noen brann-detektorer. Feilsøking og detektorer bistår Arendal EI Team AS oss med.

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



Techem – for avlesing av forbruk av vann og varme

Sameiet har så langt hatt avtale med Techem for avlesing av forbruk vann og varme. Dette har blitt gjennomført med akonto innbetaling og avregning halvårlig via forretningsfører.

Andre avtaler

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

Det er avtale med ANEO Mobility som eier ladeanlegget om ladeløsning for el-biler i garasjeanlegget.

Det er avtale med Parqio styringsenhet med abonnement til begge garasjeportene for åpning og lukking av garasjeporten via mobil eller app.

Styret jobber med serviceavtale med Låssenteret Arendal, som dekker dørpumper i hele anlegget. Avtaleforslag er mottatt og blir vurdert.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, finansielle stilling og resultat av sameiets drift. Årsresultatet viser et overskudd på kr 24.906. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Felleskostnader pr P-plass har siden 02.01.24 vært kr 300 pr måned. Styret avventer eventuelt å regulere felleskostnader for p-plassene til det foreligger en rettskraftig dom i saken mot Lindal Hus/Kamperhaug.

Inntekter og utgifter vedrørende garasjen føres i balansen. Hittil (fra 2018) er det bokført kr 466.854 mer i utgifter enn inntekter. Styret avventer også her resultat av endelig dom før det eventuelt gjøres vedtak om regulering/innbetaling fra P-plasseierne.

Sameiets disponible midler ved årets utgang utgjør kr 2.013.353. Av dette utgjør vedlikeholdsfondet kr 1.729.000

Egenkapitalen pr 31.12.24 er kr 560.267.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Sameiet Flisvika Brygge

Resultatregnskap 2024

	Noter	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde sameiekostnader	2	3 269 496	3 055 764	3 269 700	3 531 000
Andre inntekter - fra Telenor		40 097	50 703	72 900	40 000
Annen inntekt fra viderefakturerings	2	95 681	0	0	0
Sum inntekter		3 405 274	3 106 467	3 342 600	3 571 000
Driftskostnader					
Strømutgifter		155 009	176 144	204 000	200 000
Vann og avløpsgebyr		26 155	19 547	35 000	35 000
Andre personalkostnader	3	25 043	20 065	25 400	25 400
Styrehonorar	3	180 000	180 000	230 000	230 000
Avskrivninger	4	30 360	6 238	15 000	6 238
Revisjonshonorar		11 260	10 000	12 000	11 880
Forretningsførerhonorar		242 364	228 000	242 400	250 847
TV / Bredbånd - Get		534 614	509 685	541 600	553 350
Honorar advokat / andre konsulenter		33 140	291 665	0	0
Ekstrafaktura forretningsførsel utlegg		23 179	27 125	0	10 000
Styreportal		21 205	22 719	45 000	29 500
Vaktmestertjenester - Annet		323 989	289 750	382 200	375 000
Vaktmestertjenester - Renhold		173 333	167 500	176 500	200 000
Matteleie		37 651	31 661	36 400	40 000
Bygningsforsikring		223 966	197 597	217 400	257 791
Ventilasjonsanlegg		205 334	162 714	194 000	227 500
El-Anlegg - internkontroll		74 604	44 980	45 000	40 000
Varme / Sprinkleranlegg		83 888	32 287	36 000	75 750
Heis		133 167	132 526	100 000	139 250
Avfallsanlegg		36 124	33 603	0	37 500
Brannalarm / brannvern		94 597	48 884	30 000	65 575
Andre serviceavtaler		0	0	0	35 000
Inventar / Utstyr		0	8 000	10 000	10 000
Driftsmateriell		16 461	26 145	23 800	25 000
Andre driftskostnader		73 176	72 213	42 600	65 000
Vedlikehold		322 900	69 727	300 000	300 000
Vedlikehold / Skjøtsel uteareal		13 677	0	100 000	65 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		303 300	303 300	303 300	303 300
Sum driftskostnader		3 398 495	3 112 074	3 347 600	3 613 880
Driftsresultat		6 779	-5 607	-5 000	-42 880
Finansinntekter		73 427	62 088	50 000	60 000
Resultat av finansposter		73 427	62 088	50 000	60 000
Årsresultat		80 206	56 481	45 000	17 120
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	5	80 206	56 481		



Sameiet Flisvika Brygge

Balanse 2024

	Noter	2024	2023
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Feiemaskin	4	37 425	43 663
JP 5-48 Jetpumpe	4	142 000	0
Gulv-vaskemaskin	4	96 490	0
Sum anleggsmidler		275 915	43 663
<u>Fordringer</u>			
Kompensasjon EL-bil lading		-27 000	-53 000
Garasjeanlegg	6	522 154	36 393
Fordring Rettshjelpsforsikring	6	0	251 830
Forskuddsbetalt leverandør		812 174	301 706
Restanser sameieknstnader		79 451	15 544
Påløpt inntekt - oppstartskapital		7 913	7 913
Påløpt inntekt - Komm.avgifter		0	47 024
Sum fordringer		1 394 692	607 410
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 763 135	1 737 469
Sum bankinnskudd og kontanter		1 763 135	1 737 469
Sum eiendeler		3 433 742	2 388 541
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	5	615 567	535 361
Sum opptjent egenkapital		615 567	535 361
Sum egenkapital		615 567	535 361
<u>Gjeld</u>			
Avsetning til framtidig vedlikehold		1 729 000	1 425 700
Sum avsetning for forpliktelser		1 729 000	1 425 700
Sum langsiktig gjeld		1 729 000	1 425 700
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte sameieknstnader		86 451	59 784
Leverandørgjeld		758 649	133 003
Annen kortsiktig gjeld		146 050	141 072
Avsetning strømkostnader		64 639	105 072
Avregning strøm og vann / avløp		33 385	-11 451
Sum kortsiktig gjeld		1 089 174	427 480
Sum kortsiktig gjeld		1 089 174	427 480
Sum gjeld		2 818 174	1 853 180
Sum egenkapital og gjeld		3 433 742	2 388 541

Årsregnskapet er signert elektronisk av styret den 25.april 2025



Sameiet Flisvika Brygge

Noter

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven betemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Innbetaling fra sameierne til dekning av sameiekostnader inntektsføres etter hvert som tjenestene leveres.

Kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen et år etter balansedagen.

Note nr. 2 - Innkrevde sameiekostnader	2024	2023
Innkrevde sameiekostnader	3 269 496	3 055 764
Sum innkrevde sameiekostnader	3 269 496	3 055 764

Annen inntekt på kr. 95.681,- er viderefakturering av utført arbeid som sameiet har forskuddbetalt og deretter fakturert direkte til seksjonseier. Bl. annet egenandeler.

Note nr. 3 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2024	2023
Lønn/honorar	180 000	180 000
Arbeidsgiveravgift	20 043	20 453
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser - gavekort	5 000	0
Sum	205 043	200 453

Sameiet har ingen ansatte. Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer.

Note nr. 4 - Eiendeler

Maskiner - Karcher Feiemaskin KM 75/40

Kostpris, tilgang 2021	62 375
Avskrevet verdi	24 950
Avskrevet i år	6 238
Bokført verdi pr. 31.12.	37 425

Avskrivningsats er satt 10 % og avskrives over 10 år.

Maskiner - JP 5-48 Jetpumpe

Kostpris, tilgang 2024	142 000
Avskrevet verdi	0
Avskrevet i år	0
Bokført verdi pr. 31.12.	142 000

Avskrivningsats er satt 20 % og avskrives over 5 år fra år 2025

Maskiner - Gulv-vaskemaskin

Kostpris, tilgang 2024	120 613
Avskrevet verdi	0
Avskrevet i år	24 123
Bokført verdi pr. 31.12.	96 490

Avskrivningsats er satt 20 % og avskrives over 5 år.

Totalt avskrevet i 2024	30 360
-------------------------	--------



Note nr. 5 - Egenkapital

Sameiet Flisvika Brygga, består av 95 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01.		
Endringer:	1 917 399	1 551 380
Årets resultat	80 206	56 481
Avskrivning Snøfreser/Feiemaskin	30 360	6 238
Anskaffet JP 5-48 Jetpumpe	142 000	0
Anskaffet Gulv-vaskemaskin	120 613	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	303 300	303 300
Disponible midler pr. 31.12.	2 068 653	1 917 399

Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	535 361	478 879
Årets resultat	80 206	56 481
Sum egenkapital pr. 31.12.	615 567	535 361

Note nr. 6 - Drift og vedlikehold Garasjeanlegg

2024

Innbetalt for garasjeplasser	479 900
IB fra år 2023	36 393
Styrehonorar inkl. arb.giveravgift	55 300
Vaktmestertjeneste	43 595
Vurdering av garasjeanlegg - Advokatfirmaet Stadheim	269 751
Vurdering av garasjeanlegg - Opak	343 233
Serviceavtale garasjeporter - Parqio AS	17 595
Arbeid sprinkleranlegg - Norsk Spinklerteknikk AS	246 104
Feilsøkt port, byttet kretskort etc. - Assa Abloy E.S	16 001
Byttet 6 detektorhode - Sodec Norge AS	10 529
Sjekket 2 maskiner - Pema Miljøteknikk AS	2 025
Rep. vifte etter service - Caverion Norge AS	9 242
Avtale ladeanlegg - Aneo Mobility AS	50 113
Erstatning rettshjelpsdekning Protector Forsikring	-97 826
Resultat garasjeregnskap pr. 31.12.	522 154

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Flisvika Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Flisvika Brygge som viser et overskudd på NOK 80 206. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Verifisert av
SIGNICAT
12.06.2025



SOLHØI REVISJON AS

Side 2

inneholder vår konklusjon. Betyggende 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 12. juni 2025

Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Solhøi Revisjon AS · Hundskinnveien 98 1711 Sarpsborg · E-post: post@solhoi.no · Tlf: +47 69 13 83 33

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

Verifisert av
SIGNICAT
12.06.2025



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 230000,-. Av honoraret vil kr. 50000,- føres mot Sameiet Flisvika Garasje. Styret vedtar intern fordeling.

5. VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARA

i. 5.2 Valg av 2 styremedlemmer

Rolf Erlend Grundt stiller til valg som styremedlem for **2** år

Sven Henry Ordahl stiller til valg som styremedlem for **1** år

ii. 5.3 Valg av 1 varamedlemmer

Eirik Bunæs stiller til valg som varamedlem for **1** år



6. INNMELDTE SAKER

i Faste elektriske installasjoner i sportsbod

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Fast tilkoblet elektriske apparater i sportsboder.

Styret har besluttet at det gis tillatelse til å kunne tilkoble elektriske apparater som kjøleskap eller fryser i kontakten i sportsbod.

Strømmen som brukes fra kontaktene i sportsbodene belastes på Sameiets felles strømforbruk – ikke på leiligheten. Derfor fordrer at fast tilkoblede apparater meldes inn til styret og vil bli belastet med 50 kr,- mnd ekstra i felleskostnadene.

Styrets innstilling og vedtak:

Styret har vedtatt at beboere kan ha faste apparater (ikke fastmontert installasjon) i sportsbod som kjøleskap eller fryser mot en økning i felleskostnader på 50,- mnd.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling og vedtak tas til orientering.

ii Forslag til ekstra kompensasjon til Styreleder i Sameiet Flisvika Brygge ifm. rettsaken.

Forslagsstiller:

Kåre Svendsen

Forslagsstillers saksfremstilling:

Jeg vil benytte anledningen til å gratulere Styret som fikk medhold på de største og viktigste punktene i Tingretten.

Jeg var selv tilstede i retten alle fem dagene, og jeg fikk her oversikt over hvor omfattende denne saken har vært.

Styret har også gitt uttrykk for at saken har vært svært omfattende og tidkrevende. Det har tydeligvis blant annet vært mange avklaringer og møter med spesialister innenfor flere fagområder, grundig forberedelse av rettsaken og Styreleders deltagelse i retten i fem dager.



Ifølge flere styremedlemmer er det Styreleder som har hatt den største belastningen i forbindelse med rettsaken, og bare i retten i fem dager med reise tur/retur Risør/Arendal blir det totalt tidsbruk på 50 timer.

Jeg vil på grunnlag av overnevnte beskrivelse forslå at Årsmøte godkjenner en ekstra kompensasjon til Styreleder på kr. 95.000,- som utgjør kr. 1.000,- pr. leilighet.

Ankefristen er satt til 21. mai, men vi får håpe at saken ikke blir anket av motparten. Men uansett har Styreleders tidsbruk resultert i at Sameiet fikk medhold i Tingretten.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling er å stille seg bak forslaget. Styreleder har erklært seg inhabil i saken.



FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____