

Sameie Flisvika Garasje – Årsmelding 2023

Styret har etter konstituerende årsmøte 2022 hatt styre sammenfallende med Boligsameiet, og bestått av følgende representanter:

Verv	Navn
Styreleder	Marit Krosshavn Ekeberg
Styremedlem	Håkon Farnes
Styremedlem	Erlend Grundt
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.

De forskjellige tjenestene og avtalene beskrevet under er i hovedsak boligsameiets men en viss andel vil tilfalle garasjesameiet.

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.

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 når det er saker som berører garasjesameiet.

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 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.

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. Andelen av dette som knytter seg til garasjesameiet vil bli belastet dette for 2023.

Internkontroll av det elektriske anlegget – Arendal EI Team AS

Boligsameiet har årlig service på det elektriske anlegget, nødløysanlegg og brannsentralen, og det blir utarbeidet en internkontrollrapport. Andelen av dette som knytter seg til garasjesameiet vil bli belastet dette for 2023.

Varme- og Sprinkleranlegg – Erling Olsen AS

Boligsameiet har avtale om 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. Andelen av dette som knytter seg til garasjesameiet vil bli belastet dette for 2023.

Andre serviceavtaler

Sameiet har avtale om årlig service og vedlikehold på portene i garasjen med Assa Abloy AS. Dette vil fra og med 2023 bli fakturert direkte til garasjesameiet.

Økonomi

Sameiet Flisvika Garasje ble etablert på konstituerende årsmøte i november 2022. Det er derfor ikke laget et eget regnskap for sameiet for 2022. Dette er inkorporert i eierseksjonssameiet da beslutning om etablering av garasjesameiet først ble vedtatt på konstituerende årsmøte i november 2022. For 2023 må det etableres eget regnskap.

Økning i månedlig kostnad per p-plass

Det foreligger reklamasjoner for sprinkleranlegg og vannlekkasjer i garasjeanlegget. Det er innleid fageksperter og advokat ifb vurdering/oppfølging av disse sakene. Kostnadene vil derfor øke. Styret har vedtatt å øke felleskostnaden fra 100 til 200 kr/mnd fra 01.07.2023.

Styrets arbeid i perioden etter forrige ordinære årsmøte i Sameiet Flisvika Brygge som berører Sameiet Flisvika Garasje

Det har i perioden vært høy aktivitet og en betydelig arbeidsmengde for styret. Det har vært avholdt 28 styremøter for sameiet Flisvika Brygge og Sameiet Flisvika Garasje siden forrige ordinære årsmøte for Sameiet Flisvika Brygge. Det ble avholdt 13 styremøter etter etablering av Sameiet Flisvika Garasje etter konstituerende årsmøte i november 2022. I tillegg har følgende møter vært avholdt:

- 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 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 fagekspert på 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 er lekkasjer 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 sprekkenes 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.

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 ny ladeløsning og ladeabonnement er blitt etablert for den enkelte beboer.

Styrets kommentar til sameiets budsjett.

En viss andel av boligsameiets kostnader som kan knyttes til garasjeanlegget belastes garasjesameiet.

Sameiet har 143 p-plasser og betaler 100 kr per p-plass per mnd som fra 01.07.2023 økes til 200 kr. Dette pga større kostnader.

Se budsjett for 2023 under.

Budsjett for Sameiet Flisvika Garasje 2023

	Grunnlag	Budsjett 2023	Forslag til fordeling
Inntekter felleskostnader	100 kr. mnd 1 halvår	85 800	
av 143 parkeringsplasser	200 kr. mnd 2 halvår	171 600	
Sum innkrevde felleskostnader	-	257 400	
Sameiet andel strøm/vann/avløp	208 000	20 800	10 %
Vaktmestertjenester		60 000	
Honorar forretningsfører		10 000	
Honorar advokat mm.		100 000	Brukt ca. 60' hittil i 2023
Forsikringer	198 000	9 900	5 %
Gebyrer mm.		3 000	
Sum "faste" kostnader		203 700	
Ventilasjonsanlegg /filterbytte	155 000	15 500	10 %
El anlegg -interntkontroll	50 000	5 000	10 %
Varme/sprinkler anlegg	40 000	4 000	10 %
Brannalarm/brannvern	30 000	3 000	10 %
Sum serviceavtaler		27 500	
Vedlikehold porter inkl. service		50 000	
Vedlikehold og drift garasjeanlegg	-	15 000	
Utstyr/matriell		10 000	
Sum utstyr/drift og vedlikehold	-	75 000	
Avsetning til vedlikeholdsfonod		-	
Sum driftskostnader		306 200	
Driftsresultat	-	48 800	

Styret antar at 2023 er et ekstraordinært år. Garasjeporten er blitt reparert. Videre er utgiftene store pga. reklamasjonsarbeider.

Sameiets utstyr og vedlikehold mm.

Vedlikehold

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. og er lagt til vedlikehold/drift garasjeanlegg i boligsameiets årsregnskap for 2022.

Årsregnskap

Det er ikke utarbeidet årsregnskap for garasjesameiet for 2022. Boligsameiet har oversikt over hva som er inntekt og utgifter frem til 31.12.2022. Styret mener regnskap først trenger å utarbeides for garasjesameiet fra og med 2023.

Risør, den 22. mai 2023

Styreleder

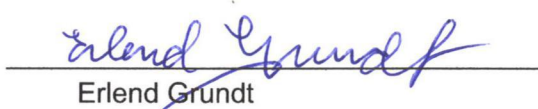


Marit Krosshavn Ekeberg

Styremedlemmer



May Britt Sandvik



Erlend Grundt



Terje Gullaksen



Håkon Farnes