

Til seksjonseierne i
Sameiet Flisvika Brygge

FLISVIKA  BRYGGE
Risør 8. april 2019

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Styret i Sameiet Flisvika Brygge innkaller til ordinært årsmøte

LØRDAG 27. APRIL 2019 KL. 14:00

STED: RISØR HOTELL, RISØR



ÅRSMØTE I SAMEIET FLISVIKA BRYGGE
LØRDAG 27. APRIL 2019

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET FLISVIKA BRYGGE

Saker til behandling:

1. Konstituering
 - a) Fastsettelse av antall stemmeberettigede
 - b) Valg av møteleder
 - c) Spørsmål om årsmøtet er lovlig innkalt
 - d) Godkjenning av dagsorden
 - e) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne

1. Styrets årsrapport for 2018.
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2018.
3. Fastsettelse av styrehonorar for 2018.
4. Forslag fra Styret om endring i Husordensreglene pkt. 6 Garasjeanlegg. Styret foreslår at alle endringer vedtas under ett.
5. Forslag fra Styret – tilføyelser i husordensreglene pkt. 5 Husdyrhold.
6. Forslag om Måkejagere – se punkt 3, om å bruke kr 250 000 til Måkejagere.
7. Forslag om å kjøp av leilighet nr. 19 for utleie til gjester.
8. Forslag om avsetning til vedlikeholdsfond.
9. Utsmykking av trappeoppganger – se punkt 6, om å bruke kr 28 200 til utsmykking av trappeoppganger.
10. Forslag om endring av vedtektene for vararepresentant i styret.
11. Montering av uttrekkbar levegg på terrasser
12. Forslag om ny badetrapp ved bryggeanlegget og tiltak for bedre bademuligheter på området – se punkt 9, om å bruke kr 10 000 til dette.
13. Valg av Styret – Styremedlem og varamedlem.

Saker til Årsmøtet 2019 - Sameiet Flisvika Brygge

Vedlagt følger:

- Styrets årsrapport for 2018
- Årsregnskap 2018, med budsjett 2019
- Revisors beretning for 2018
- Styrets forslag til nye husordensregler
- Fullmaktskjema

1. Styrets Årsrapport for 2018

Styret

Styret har siden Ekstraordinært Årsmøte høsten 2018, bestått av:

Styreleder:	Cesilie Jeanette Borge
Styremedlem:	Asgeir Moripen
Styremedlem:	Vidar Filtvedt
Varamedlem:	Tollef Schiander

Møtevirksomhet / styrets arbeid

Det har i perioden fra Ekstraordinært Årsmøte med valg av nytt Styre 7.september 2018, vært avholdt 3 styremøter (18.9, 17.10, 27.11). I tillegg har det vært mange telefonmøter og kontakt via mail. Det ble også avholdt et Ekstraordinært Årsmøte 26.10. Det har vært behandlet 16 saker i perioden.

Sameiet er fortsatt under utbygging frem til sommeren 2019, og fremstår derfor fortsatt delvis som en byggeplass. Dette har til tider vært en belastning for beboerne. Vi håper likevel beboerne opplever Flisvika Brygge som et godt sted å bo. Styret ser frem til å få fokus på god drift og til å gjøre sameiet vårt enda bedre i tiden fremover.

Vi vil også ønske nye beboere hjertelig velkommen til Flisvika fra og med juni 2019.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av FRAM Forvaltning AS, St. Marie gate 46, 1706 Sarpsborg. Revisor er Solhøi Revisjon, Gamle Tindlundvei 2, 1718 Greåker.

Bygninger og tomtearealer

Sameiet består i dag av 73 eierseksjoner i byggetrinn 1. Etter åpning av byggetrinn 2 i juni 2019, vil sameiet bestå av totalt 95 boligseksjoner og en næringsseksjon (parkeringsanlegg). Sameiet eiendom har gårdsnr.16 og bruksnr.24 i Risør kommune. Gateadresse er Tangengata 44,45,46,47,49,51,53, 4950 Risør.

Eierskifter

Det er overdradd 66 seksjoner i byggetrinn 1 av totalt 73 i løpet av 2018. 39 av overdragelsene er fritidsboliger og 27 er fastboende. Tallene inkluderer et resalg i 2018.

Organisasjonsnummer

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret og har organisasjonsnummer 821 018 242.

Arbeidsmiljøloven

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber seg et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et boligselskap.

Sameiet har for øvrig ingen ansatte.

Forsikring

Bygningene i Sameiet er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 821018242. Forsikringen dekker brann-, lyn- og elskade-, vann-, - og innbruddskader, glass- og skiltskade i boenhet, bekjempelse av skadedyr, naturskade, huseieransvar, styreansvar, rettshjelp og lovbestemt yrkesskade og sykdom for tilfeldige, ikke fast ansatte arbeidstakere.

Orientering til seksjonseierne om sameiets forsikring

Sameiet har tegnet en eiendomsforsikring. Den har som formål å sikre mot skader på eiendommen i seg selv.

Det er bare tilfeldige og plutselige skader som er dekket, herunder brann-, vann-, tyveri- og naturskader. Utgifter til vedlikehold og/eller forbedringer dekkes ikke. Dette gjelder både skader som skjer på fellesarealer og skader som skjer inne i hver bruksenhet, eks skader som skyldes vannlekkasje i leiligheten. Det er bare skader på *eiendommen* sådan som er dekket. Hvis noe av innboet blir skadet, dekkes dette ikke av sameiets forsikring.

Den private innboforsikringen

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Dersom man leier ut, må enten seksjonseier selv eller leieboer tegne innboforsikring.

Egenandel ved benyttelse av sameiets forsikring

Hvis skadene skyldes feil på sameiets bygg, betaler sameiet egenandelen. Hvis skaden skyldes feil som tilhører seksjonen, skal seksjonseieren selv betale egenandelen. Dette gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Egenandel

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 10 000. Sameier må selv dekke egenandelen ved skader innenfor egen seksjon. Dersom skaden skyldes en reklamasjonssak mot utbygger, må sameier selv fremme eventuelle økonomiske krav overfor utbygger. Ved rørbrudd, frost og utstrømning øker egenandelen med kr 10 000. Ved svikt i bærende bygningskonstruksjoner er egenandelen forhøyet, avhengig av bygningstype.

Skademelding

Skader som berører sameiets eiendom skal meldes direkte på if.no eller telefon 21492400 av den enkelte det berører. Skader kan meldes 24 timer i døgnet – året rundt. I tillegg skal Styret kontaktes omgående.

Informasjonsutveksling med beboere

Vi vil minne om at Styret i.h.h.t. vedtektene til enhver tid må ha oversikt over hvem som er beboer til hver leilighet. Det gjelder også ved utleie. Det er eiers ansvar at Styret alltid har oppdatert kontaktinformasjon på beboer/leietaker. Dette er kritisk for å kunne forsikre oss om at vi har noen å kontakte om noe skulle skje og for å være sikker på at alle beboere får samme informasjon.

Sameiets hjemmeside

Sameiets hjemmeside er åpen for alle og er Styrets viktigste kommunikasjonskanalen med beboerne. Du finner den her: <http://www.sameiet-flisvika.no/>. Alle bes derfor om å følge jevnlig med på denne. Kun unntaksvis og når det er hastesaker vil vi i tillegg sende ut e-post/SMS til beboere.

Styreportalen for oversikt og arkiv over sameiet

Styrets administrative verktøy for å holde oversikt over alt i Sameiet, er på plattformen Styret.com. Her lagres all informasjon om eiere, leietakere med kontaktdata som epost og telefon, all e-post kommunikasjon med sameiets beboere og serviceavtaler som Styret trenger tilgang til.

All kommunikasjon med Styret skjer via kontaktskjema på hjemmesiden og vil bli besvart så raskt det lar seg gjøre. Kontaktskjema har følgende adresse og finnes også i øverste fane på hjemmesiden: <http://www.sameiet-flisvika.no/Kontaktskjema>.

Ordensregler

Ordensregler ble vedtatt og etablert høsten 2018 og har som formål å beskytte hver enkelt beboer og ta vare på fellesskapet. Styret ber derfor alle sette seg grundig inn i ordensreglene og respektere det som står der. Ordensregler er tilgjengelig på hjemmesiden vår under fanen «Dokumenter» og «Generell Informasjon».

Ligningsoppgave 2018

Vi har alle fått vår første ligningsoppgave for vår respektive seksjon i Flisvika. Den viser sameiets inntekter og utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkeltes beboer sameiebrøk. Den skal være sendt samtlige seksjonseiere og er innrapportert til offentlige myndigheter på ordinært vis. Ligningsverdien for leiligheten finner den

enkelte i Skattemeldingen som kommer tidlig i april hvert år. Det er hver enkelt sitt ansvar å sjekke at ligningsverdien er korrekt.

Saker det har vært jobbet med i 2018

HMS- og Husordensregler

Disse ble vedtatt på Ekstraordinært Årsmøte i oktober 2018.

Hjemmeside og kommunikasjon

Dette var etablert og klart til møtet i oktober 2018.

Utbedring av mobildekning

Styret har gjennom høsten og vinteren hatt dialog både med Telia og Telenor for å få dem til å utbedre mobildekningen i Flisvika. Det er et kjent problem at Flisvika, men også deler av Tangen området og området Pettersmyr og Grønningveien som er på høyden bak Flisvika, sliter med dårlig mobildekning. Mens dialogen med Telia var tung og mer generell om at vi ville bli satt opp på en prioriteringsliste for de kommende årene, så responderte Telenor umiddelbart. De hadde ila kort tid et forslag til plassering av master og hvordan ny dekning ville bli for området og en plan for gjennomføring i 2019. Styret valgte derfor å akseptere Telenors forslag om montering av telemaster på taket av bygg 5 da det vil være det mest diskrete og samtidig gi god dekning. Målet er å ha dette ferdig montert og klart i løpet av sommeren 2019.

Kommunal overtakelse av vei og bryggekant

Etter ferdigstillelse av byggetrinn 1 og etter at opparbeidelse av vei og bryggekant var utført sist sommer, startet Kamperhaug en prosess mot Risør Kommune for å dem til å overta fremtidig drift og vedlikehold av området som en del av det kommunal veinettet. Dialogen med kommunen har vært god, men har av ulike årsaker tatt lengre tid enn først antatt.

En av årsakene til det, er som noen av beboerne har merket, at det kommunale rørnett ikke har kapasitet til å ta unna alt overflatevann som kommer fra Flisvika sitt

nye oppgraderte rørnett. For flere seksjonseiere har det medført at det «koker» i toalettet eller i dusjen pga. vanntrykket som står der.

Dette jobbes det med og vi regner med at kommunen overtar ansvaret for veien igjennom og foran Flisvika i løpet av våren 2019. Etter siste befarings med Kommunen 8.april, anser vi saken snart løst. Av den grunn har heller ikke Styret prioritert å bruke sameiets midler til å foreta permanent skilting på området.

Solskjerming

På oppfordring fra Årsmøtet, ble det i november 2018 iverksatt en anbudsprosess for solskjerming. Etter vurdering av flere leverandører, falt valget på Skien Persienner. Men som følge av at Styret, og enkelte seksjonseiere, opplevde en krevende dialog med leverandør, valgte Styret å stoppe prosessen. Det ble sent ut nye anbudspapirer. Det kom inn tre nye tilbud hvor Celcius Arendal hadde det beste tilbudet. Prosessen for ferdigstilling for de som nå har bestilt, er ila mai 2019. De som allerede hadde bestilt fra Skien Persienner, eller annen leverandør, står selvfølgelig fritt til å gjøre det, så lenge leveransen er i.h.t. kravspesifikasjonen som ble sendt ut fra Styret.

Runde 2 med solskjerming vil bli gjennomført i fra medio juni etter overtakelser i trinn 2 dersom tiden tillater det. Alternativt vil monteringen skje like etter ferien.

Måkejagere

Ut i fra innspill fra beboere har det vært ønskelig å sikre seg mot hekkende måker da det potensielt kan bli en stor belastning gjennom sommerhalvåret i form av støy og ikke minst tilgrising i området. Styret har hentet inn flere tilbud på anlegg for måkejaging (både måkepigger og strømføring). Kostnad for montering av hhv pigger eller strømførende kabel skiller seg ikke nevneverdig og vil for byggetrinn 1 beløpe seg til kr 250.000,-.

Da Styret anser dette som en betydelig investering, og at ikke alle nødvendigvis er opptatt av dette, har Styret bestemt å fremme dette som en sak for Årsmøtet.

Saker som er påbegynt i 2019

Belysning ved skallsikringsdører

I løpet av vinteren er det blitt montert smekklås og lys ved skallsikringsdørene. Dermed skulle det være enklere å smekke igjen og låse døren etter seg og at det også er god belysning.

Gjennomført flere byggemøter

Styret har gjennom vinteren hatt flere møter med entreprenør og utbygger vedr samarbeid mens byggetrinn 2 pågår. I tillegg har det vært gjentatte møter angående vannlekkasjer i garasjeanlegget og sportsboder og vedrørende vannansamling på garasjegulv.

Vannlekkasje i garasjeanlegg og sportsbod

Vinteren 2018/19 ble det oppdaget riss og sprekker i taket på garasjeanlegget hvor det også kom inn vann ved mildvær og nedbør. Første informasjonssak om dette ble lagt ut hjemmesiden 10.januar 2019 og videre 17.februar.

Dette ble umiddelbart påpekt overfor utbygger fra Styrets side. Både utbygger og entreprenør har tatt saken svært alvorlig og har jobbet med det gjennom vinteren.

I januar gjorde Multiconsult undersøkelser av både riss og sprekker i takene og har konkludert med at disse kommer som følge av strekkspenninger på grunn av svinn og temperatur nå bygget nå har satt seg og har ingen betydning for konstruksjonens bæreevne og sikkerhet. Når det ansees at restspenninger er ute av bygget, vil det bli vurdert fugging av disse sprekkeene.

Vannlekkasjen har gjennom vinteren også rammet mange av sportsbodene. Det er svært leit og må utbedres nå når systematisk feilsøking kan foretas i begrensede områder av gangen. Det var ikke mulig under snøsmeltingen. Så langt kan det se ut som at det kun er sportsboder som ligger innenfor teknisk rom i garasjeanlegget som er rammet.

Vannansamling garasjegulv

Vi har sett gjennom vinteren ved snøsmelting fra biler at ikke alt vann finner veien til slukene i garasjeanleggets plan 1 og 2. Det skyldes både at det i skjøtene mellom betongelementene kan være en kant som ikke vannet kommer forbi, eller andre steder hvor det er små forsenkninger i dekket hvor vannet blir stående. Så langt er dette løst ved at det på plan 1 i første omgang, er boret flere hull i betongdekket som skal ta unna vannet. Vi vil avvente å se hvordan dette tiltaket fungerer før andre tiltak vurderes.

Utvidelse av antall el-billadere

Som meddelt på møtet i oktober 2018, var planen at det i vinter skulle bli foretatt kapasitetsmålinger for å se hvor mange flere elbil-ladere det kunne installeres.

Utgangspunktet er at Flisvika anlegget i sin tid ble prosjektert uten elbil-ladestasjoner. Men med den utviklingen man har sett i elbilsalget bare de siste 2-3 årene, og med et tilsvarende fokus på tilrettelegging av ladepunkter for elbil, ble det under oppstart av utbyggingen i Flisvika likevel besluttet å installere i første omgang 21 ladestasjoner.

Videre utbygging utover dette måtte sees på grunnet kapasitet på anlegget. Etter innspill fra informasjonsmøtet i høst, ble det besluttet å foreta kapasitetsmåling på anlegget når man antok at forbruket var på sitt høyeste, dvs. ved jule- og nyttårstider. Det viste seg derimot å være relativt liten belastning på anlegget i denne perioden.

I samråd med EI-Team Arendal ble det vurdert at det likevel kunne slippes fritt for bestilling av elbil-ladere til de som ønsket det. Det kunne vi gjøre siden vårt elbil-anlegg er et smart-anlegg som ved eventuell overbelastning vil «strupe» ladingen og fordele strømmen på de som lader. Ladekapasitet er 2x16A (3,6kW), pga. tilgjengelig effekt i bygget. Det vil si at ca. 19 stk. kan lade for fullt på 2x16A, når lader nr.20 plugges inn reduserer dette ladeeffekten på de andre tilsvarende slik at det aldri lades med samlet effekt over 70KW.

NB! Alle som har bestilt el-bil lader igjennom Arendal EL-Team AS på Flisvika trinn 1 Risør er informert skriftlig om begrensningen som skjer når flere lader samtidig.

Det er viktig at Sameiet Flisvika ikke gir anledning til resterende leilighetskjøpere å bestille annen type ladeutstyr enn det som allerede er montert, da laderne må kunne «snakke sammen».

Sameiets parkeringsplasser

Etter at utbygger i uke 8 annonserte at de vil selge ledige p-plasser i Flisvika i det åpne marked, har det vært en del spørsmål fra beboerne om dette. Skal derfor kort redegjøre for bakgrunnen for det.

Garasjeanlegget i Flisvika (seksjon nr. 96) er organisert som et eget realsameie, slik det ble orientert om på Ekstraordinært årsmøte i oktober. Da ble det opplyst at sameiet Flisvika Brygge er organisert i 96 seksjoner, hvorav 95 boligseksjoner

(leiligheter) og en næringsseksjon (garasjeanlegg). Hver boligseksjon er registrert i grunnboken på hver av sameiernes navn. Næringsseksjonen med 155-p-plasser er organisert som et realsameie som gir eier eiendoms- og adgangsrett til sin enhet/P-plass gjennom deleierskap i denne seksjonen.

Primært ønsket utbygger at samtlige av p-plassene i parkeringsanlegget skulle kjøpes av boligseksjonseierne, men etter at alle seksjonseiere i begge byggetrinn har fått tilbud om å kjøpe ekstra p-plasser, vil utbygger sitte igjen med ca. 20 plasser som ikke er solgt. Dette er en betydelig investering for utbygger, hvor det i prosjektet er budsjettet med inntekter. Samtidig er det et behov for p-plasser i området som kommunen også har ønsket velkommen.

Slik næringsseksjonen (garasjeanlegget) er organisert og har vært kommunisert, kan utbygger selge de ledige p-plassene på det åpne markedet.

Det spørsmålet som da reiser seg er hva det betyr for tilgang til anlegget innenfor skallsikringen for andre enn boligseksjonseierne. Vi vil fra Styret sin side påpeke at vi allerede i dag har den tilgangen da leiligheter kan framleies på permanent basis eller som ferieleilighet. Alle som leier og har tilgang må ha nøkkel og portåpner utlånt av seksjonseier som har det overordnede ansvaret. I tillegg vil selvsagt sameierne i næringsseksjonen være eiere i sameiet på lik linje med boligsameierne og ha den samme interesse av sikkerhet mv.

Det vi som boligsameie må ta stilling til, er om vi anser at denne tilgang innenfor skallsikring medfører at det bør monteres ytterligere låser mellom næringsseksjonen og boligseksjonene, f.eks. ved trappeoppganger. Styret anser ikke det som nødvendig gitt argumentene ovenfor. Men det er det opp til beboerne og avgjøre dette på Årsmøtet.

Rutiner for tømning og avlåsing av søppelcontainere

Da vi har opplevd at vårt søppelanlegg er blitt flittig benyttet av andre naboer som ønsker å kvitte seg med avfall og særlig matavfall, har vi sett oss nødt til å sette lås på containerne. Her passer alle beboernes nøkkel. Det er ikke stor avstand fra søppelcontainerne til de nærmeste leiligheter, slik at det raskt kan bli ubehagelig lukt om ikke særlig matavfall emballeres godt. Det oppfordres til å vise hensyn overfor naboene.

Anbud utvendig vask av vinduer

Vi har hentet inn anbud og valgt Resolve i Risør til å ta seg av vindusvask. Resolve er også de som i dag rengjør dørmatter i Flisvika. Planen er at for de som ønsker å kjøpe vindusvask, skal få dette gjennomført i mai og i september/oktober.

Informasjon er sendt ut.

Installering av vannmålere pr seksjon

Et av de områdene som har skapt mye engasjement i sameiet vårt, er kommunens modell for avregning av vann og avløp som gjør det svært kostbart, både for fastboende og enda verre for fritidsbeboere da alle betaler like mye. Eksempelvis viser det seg at de som har flyttet fra et hus i Risør og til leilighet i Flisvika betaler betydelig mer(!) enn de gjorde da de bodde i hus.

Styret har hatt dialog med kommunen om dette, men det har ikke vært interesse for å diskutere modellen.

Som følge av dette har Styret gått videre med utredning av å få installert vannmåler i alle seksjoner, slik at alle skal betale for reelt vannforbruk. Vi er i disse dager i ferd med å inngå et samarbeid med firmaet Techem som nå utreder dette sammen med Technobad og rørleggerfirmaet Eivind Olsen.

Vi har som målsetting at vi skal ha vannmålere installert på alle seksjoner ila 2019. Dette prosjektet vil ha svært god payback for absolutt alle seksjoner. Vi vil komme tilbake med konkret tilbud på dette.

Skiltplan for anlegget

Det vil i 2019 bli utført skilting for lettere å finne veien fra hovedinngang og frem til leiligheter. Det vil fortsatt baser seg på at besøkende vet hvilket leilighetsnummer de skal besøke, men at det skal bli lettere å skjønne hvilken oppgang og trappehus som skal benyttes.

HMS-plan

Når Sameiet nå blir ferdigstilt anser Styret det som hensiktsmessig å se videre på en helhetlig HMS-plan for Flisvika Brygge og vil jobbe videre med det i 2019.

Utendørs kajakklagring

For å unngå lagring av kajaker inne i garasjeanlegg, har det vært ønskelig å finne en egnet plass utendørs for å bedre tilgjengeligheten gjennom sesongen.

Styret har fått innspill fra to seksjonseiere (Håkon Farnes og Kjetil Kirkebø) som har kommet med det Styret anser som et meget godt utredet forslag om kajakklagring ved anleggets vestside. Inn porten ved fjellet i vest er det mye plass langs anleggets yttervegg. Her anser Styret at vi i løpet av våren/sommeren kan få anlagt et anlegg som kan romme 15 – 20 kajaker og surf- og padle Brett. Lagring her vil ikke være til sjenansen for beboere og det vil være grei adkomst for å bære/trille kajakker til bryggeanlegget. Vi tror denne løsningen vil være til det beste for alle.

Regnskap 2018

(regnskap og balanse)

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

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.18 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

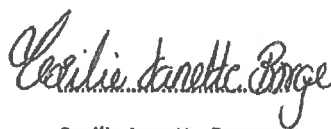
Det har av naturlige årsaker ikke vært foretatt større investerings eller vedlikeholdsarbeider i løpet av året. Årets resultat på kr 710.575,- er bedre enn forutsatt pga. innbetalt oppstartskapital fra overtatte leiligheter, samt lavere driftskostnader enn budsjettet. Sameiet vil trenge et helt driftsår i 2019 for å få et reelt bilde av særlig kostnadssiden av driften.

Sameiet har en god økonomi. Egenkapital pr. 31.12.18 utgjør kr 710.575,-

Styret forslag til anvendelse av årets resultat

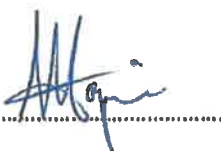
Styret foreslår at årets resultat pr. 31.12.18 på kr 710.575,- overføres annen egenkapital.

Risør, den 09.04.2019



Cecilie Janette Borge

Styreleder



Asgeir G. Moripen

Styremedlem



Vidar Filtvedt

Styremedlem

Sameiet Flisvika Brygge

Sameiet Flisvika Brygge

Resultatregnskap 2018

	Noter	Regnskap 2018 Fra 1. juli	Budsjett 2018 Fra 1.juli	Budsjett 2019
Driftsinntekter				
Innbetaling sameieekostnader	2	1 244 723	1 244 586	2 489 172
Oppstartskapital		415 650	0	0
Parkeringsplasser		54 577	0	0
Sum inntekter		1 714 950	1 244 586	2 489 172
Driftskostnader				
Personalkostnader		0	0	0
Styrehonorar		0	0	0
Revisjonshonorar		7 500	3 750	7 500
Forretningsførerhonorar		87 600	87 600	175 200
Styreportal		14 990	0	0
Avsetning til vedlikehold		37 500	37 500	75 000
Avskrivning eiendeler		5 534	0	0
Drift og vedlikehold bygninger		59 038	25 000	50 000
Drift og vedlikehold garasjeanlegg		13 500	0	0
Drift og vedlikehold heiser		5 925	50 000	100 000
Drift og vedlikehold brannalarm		8 976	16 800	33 600
Drift og vedlikehold sprinkler/varmeanlegg		0	20 000	40 000
Service - og andre driftsavtaler		0	62 500	125 000
Vedlikehold grøntanlegg		56 250	56 250	112 500
Vaktmesteravtale / renhold / matter		219 241	200 000	400 000
TV/Bredbånd - Get		175 938	217 686	435 372
Strøm varmtvann + oppvarming		185 307	294 500	589 000
Felles strøm		0	75 000	150 000
Kommunale avgifter		661	0	0
Nyanskaffelser		28 672	0	0
Forsikringspremie		75 276	73 000	146 000
Andre driftsutgifter		22 607	25 000	50 000
Sum driftskostnader		1 004 516	1 244 586	2 489 172
Driftsresultat		710 434	0	0
Finansinntekter		140	0	0
Resultat av finansposter		140	0	0
Årsresultat		710 575	0	0
Overføringer				
Overført til annen egenkapital	3	710 575		

Sameiet Flisvika Brygge**Balanse 2018**

	Noter	2018
EIENDELER		
Varige driftsmidler		
Snøfreser	4	22 137
Sum anleggsmidler		22 137
Fordringer		
Forskuddsbetalt leverandør		90 705
Restanser samelekostnader		11 638
Sum fordringer		102 343
Bankinnskudd og kontanter		
Bankinnskudd		772 614
Sum bankinnskudd og kontanter		772 614
Sum eiendeler		897 095
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Annen egenkapital	3	710 575
Sum opptjent egenkapital		710 575
Sum egenkapital		710 575
Gjeld		
Avsetning til framtidig vedlikehold		37 500
Sum avsetning for forpliktelser		37 500
Sum langsiktig gjeld		37 500
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbetalte samelekostnader		9 925
Leverandørgjeld		128 915
Annen kortsiktig gjeld		2 680
Avsetning for revisjonshonorar		7 500
Sum kortsiktig gjeld		149 020
Sum kortsiktig gjeld		149 020
Sum egenkapital og gjeld		897 095

Behandlet og godkjent av styret: 12.10.2019


styrets signatur

Sameiet Flisvika Brygge

Note nr. 1 - Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i overensstemmelse 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 - Innbetalte sameiekostnader

Sameiekostnader	1 244 723
Sum innkrevde sameiekostnader	1 244 723

Note nr. 3 - Egenkapital

Sameiet Flisvika Brygga, består av 96 boligseksjoner og 1 næringsseksjon
Pr. 31.12.18 er det 73 seksjonseiere som har overtatt.

Disponible midler pr. 01.01.

<u>Endringer:</u>	0
Årets resultat	710 575
Belastet vedlikeholdsfond	0
Avsetning til vedlikeholdsfond	37 500
Disponible midler pr. 31.12.	748 075

Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	0
Årets resultat	710 575
Sum egenkapital pr. 31.12.	710 575

Note nr. 4 - Eiendeler

Maskiner - Stiga Snøfreser	
Kostpris, tilgang 2018	27 671
Avskrevet verdi	0
Avskrevet i år	5 534
Bokført verdi pr. 31.12.	22 137

Avskrivningsats er satt 20 %.



Til årsmøtet i Sameiet Flisvika Brygge

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Flisvika Brygges årsregnskap som viser et overskudd på kr 710 575. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 avviklet.





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sarpsborg, 11. april 2019

Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Registrert revisor
(elektronisk signert)

1. Endring i Husordensreglene pkt. 6 Garasjeanlegg

Pga. av salg av p-plasser til beboere på Tangen, må nest siste avsnitt i pkt. 6 endres som følger, hvor siste del av siste setning er fjernet:

Parkering skal skje på anmerket plass i P-hus. Gjester hos sameierne skal benytte seksjonens p-plass eller anviste gjesteparkeringsplasser (med parkeringskort). Det er ikke tillatt for sameiets beboere å bruke gjesteparkeringsplassene.

(følgende ordlyd er tatt bort: «...eller til å leie bort ledige plasser til andre enn til sameiets beboere»)

2. Tilføyelser i husordensreglene pkt. 5 Husdyrhold

I henhold til Risør Kommunes «Forskrift om Hundehold» paragraf 3, skal hunder holdes i bånd i tilknytning til boligområder, handelsområder, parker og på turveier som Randvik - Flisvikastien.

3. Montering av måkejagere på takene av byggetrinn 1

Vi har innhentet anbud på måkejagere og har vurdert to ulike opplegg. Det ene er måkepigger (20cm høyde) som limes på gesimsen rundt alle tak. Den andre løsningen som Styret har vurdert som en bedre løsning, er å montere strømkabler rundt alle gesimser. Det vil være mer diskret og se penere ut både fra utsiden og ikke minst fra de høyereliggende leiligheter. Disse kablene vil ligge et par centimeter over taket og vil være svært diskret. Dette er godkjente løsninger. Men da det er flere meninger om hvorvidt vi vil ha fugleliv og måker rundt oss i Flisvika og at dette er en betydelig kostnad, vil vi ha Årsmøtet med på det. Leverandør, Pelias, har bekreftet at de kan gå i gang med arbeidet fra 6. mai dersom Årsmøtet vedtar dette. Da har vi godt håp om å få dette på plass før hekkesesongen er i gang.

Styret anbefaler installasjon av måkejagere ila mai 2019 på byggetrinn 1 til en kostnad på 250.000,- ink.mva.

4. Avsetning til vedlikeholdsfond

Det er innkommet forslag om å begynne å avsette til vedlikeholdsfond. Vi vet at når det etter noen år bli behov for beising, bygningsmessige utbedringer og slike investeringer som vi allerede nå foretar oss for å gjøre Flisvika til et bra sted, så vil hundretusener påløpe raskt.

Allerede i dagens budsjett har vi avsetninger på kr 1,- pr kvm som i 2018 ble 37.500,- For 2019 vil det påløpe ytterligere 69.000,-. Dersom dette beløpet økes til kr 3,- pr kvm i felleskostnader, vil det ila 5 år være et fond på 1,5 mill.

Styrets innstilling

Felleskostnadene økes til kr 3,- pr kvm til avsetting av vedlikeholdsfond.

5. Forslag om å kjøp av leilighet nr. 19 for utleie til gjester

Det er innkommet forslag til Styret om å kjøpe en 3-roms leilighet for utleie til egne gjester og besøkende. Kjøpesum fra Kamperhaug er satt til kr 2,5mill, mens den ligger ute til salg for ca. 3,1mill. Månedlige kostnader er beregnet til kr 15.268,-.

Regnestykket:

Investering	Sum
Pris på leilighet/seksjon nr. 19 m/en parkeringsplass (ikke bod) etter rabatt til sameiet:	2 500 000
Finansiering i Handelsbanken (5-årig avtale, 100 % finansiering, avdragsfritt, rente 3,95 %)	2 500 000
Kontantutlegg	0

Løpende kostnader ved å eie:

	Pr år	pr mnd.
Avdragsfritt over 5 år med rente 3,95%	99 600,00	8 300,00
Felleskostnader	27 036,00	2 253,00

Kommunale avgifter	9 990,00	832,50
Eiendomsskatt	7 500,00	625,00
Strøm	6 380,00	531,67
NRK-lisens	3 040,00	253,33
Innboforsikring	4 000,00	333,33
Møbler/inventar/oppgradering	13 680,00	1 140,00
Vedlikehold/renhold/tilsyn	12 000,00	1 000,00
	<u>183 226,00</u>	<u>15 268,83</u>

95 boligseksjoner	<u>Totalt</u>	<u>Pr seksjon/år</u>	<u>Pr seksjon/mnd.</u>
Total kostnad pr. år	183 226,00	1 928,69	160,72

Et gjennomsnittlig hotellrom i Risør ligger fra kr 1250 og oppover. Avhengig av sesong.

Totalt årlige kostnader vil beløpe seg til kr 183 226,00. Da har vi 5 års avdragsfrihet.

Vi har prøvd å regne på årlige leieinntekter og har tatt følgende forutsetninger:

- 20% belegg i 1.kvartal (hver helg)
- 40% belegg i 2.kvartal
- 80% belegg i 3.kvartal
- 20% belegg i 4.kvartal
- Døgngleie; Fra 700,- i januar, til 1500,- i juni – august.

Ut i fra disse forutsetninger vil årlige inntekter beløpe seg til ca.
kr 140 000 – 160 000.

Styret er usikker på hvor stor interesse det er for dette tilbudet blant våre beboere. Det er også knyttet stor usikkerhet til inntektssiden. Styret velger derfor å ikke anbefale dette.

6. Utsmykking av trappeoppganger

Det har kommet inn forslag på utsmykking av trappeoppganger. Vi har fått tilbud om kjøp av bilder med historiske motiver fra Flisvika før utbygging av fotograf Halvard Ellefsen fra Risør. Det er tenkt å henge opp et bilde i første etasje og et i andre etasje i alle tre trappeoppganger.

Styrets innstilling

Styret ønsker å fremme forslag om at årsmøtet vil godkjenne en investering på kr 28 200,- til utsmykking.

Styret vil presisere at det ikke er tillat å henge opp egne bilder eller annen utsmykking på Sameiets fellesområder.

7. Godtgjørelse til Styret

Honorar til Styret har ikke tidligere vært tatt opp. De første årene er de mest krevende for et nytt sameie med alt som skal på plass. Styret foreslår et honorar pr styremedlem på kr 60.000,- pr år, utbetalt fra og med 2019. Det er en moderat godtgjørelse ut i fra sameiets størrelse.

8. Varamedlemmets rolle i Styret – Endring av vedtekt

Det har blitt stilt spørsmål på varamedlemmet rolle i styret og det har kommet inn forslag om å endre vedtektene slik at det *ikke skal velges varamedlemmer til styre*. Varamedlemmet har ikke fått innkalling til styremøter. Den eneste formelle funksjonen varamedlemmet har hatt er å undertegne det endelige regnskapet om ett av de faste styremedlemmene skulle være forhindret fra å skrive under (eksempelvis sykdom). Argumentasjonen for deltagelse er at det ved forfall blant de faste representantene vil varerepresentanten være fullt orientert om alle pågående saker når vedkommende får status som stemmeberettiget. Det vil sikre at sameiernes synspunkter er bredest mulig representert og gi kontinuitet i styrearbeidet.

Styret i Sameiet Flisvika Brygge består av 3 medlemmer. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og for øvrig sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøte. I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i felleskap sameiet og tegner dets navn.

Styret er fullt ut beslutningsdyktige med 2 av 3 medlemmer til stede, så lenge beslutninger støttes opp av begge to. Varamedlemmet trer inn i signering av årsregnskapet, om styret på signeringstidspunktet kun har 2 tilgjengelige faste medlemmer. Styret har på bakgrunn av det truffet en beslutning om at varamedlem ikke vil bli innkalt til styremøter.

Styrets innstilling

Vedtektene opprettholdes og det velges vararepresentant i styret for ett år av gangen.

9. Badetrapp

Det har kommet inn forslag om ny badetrapp ved/på bryggeanlegget og tiltak for bedre bademuligheter på området.

Styrets innstilling

Styret ønsker å fremme forslag om at årsmøte vil godkjenne en investering på kr 10 000 til ny badetrapp og forbedring av bademuligheter på området.

10. Montering av uttrekkbar levegg på terrasser

Det har vært spilt inn som sak fra flere beboere at de ønsker mulighet til å kunne montere uttrekkbar levegg på terrasse. Styret ville ha dette opp som en Årsmøtesak da det er flere hensyn som i så fall bør ivaretas. Flisvika Brygge er bygd for at alle skal ha mest mulig havutsikt. Terrasser har glassrekkverk uten rekkekant nettopp for å ta minimalt med utsikt. Montering av uttrekkbare levegger vil derfor kunne bli til vesentlig sjenanse for naboer da de vil miste mye utsikt. Vi har også leiligheter med beliggenhet som vil medføre bortfall av utsikt i sin helhet dersom dette ble godtatt. Styret har derfor følgende forslag til løsning som vi ønsker at Årsmøtet skal ta stilling til:

Forslag tilføyelser i Husordensregler:

Nytt pkt. 10. Bruk av uttrekkbar levegg på terrasser

Det er tillatt montering av uttrekkbar levegg i henhold til spesifikasjon, som kan stå oppe i kortere perioder ved ønske om avskjerming. Levegg skal kun være i funksjon når eier og/eller andre med tilgang til terrassen oppholder seg der. Dersom dette ikke respekteres, eller at det i fra naboer er misnøye med at utsikt blir borte, påligger det den enkelte beboer og fjerne levegg. Dersom dette ikke etterfølges, kan Styret kreve leveggen demontert.

11. Styrets sammensetning for kommende periode

Det er ett styremedlem på valg for kommende periode. Kandidaten har sagt seg villig til gjenvalg. Styret har vurdert hvor viktig det er å beholde høy fagkompetanse og kunnskapen/kjennskapen til byggeprosjektet i styret.

Varamedlem er på valg for kommende periode. Styret innstiller et nytt medlem.

Styrets sammensetning for kommende periode blir:

Styreleder

Cesilie Janette Borge

Ikke på valg

Styremedlem

Asgeir G. Moripen

Ikke på valg

Styremedlem

Vidar Filtvedt

Gjenvalg

Varamedlem

Tollef Schiander

På valg

Innstilling ny vararepresentant

Vararepresentant er på valg. Styret har på denne bakgrunn innstilt ett nytt medlem for valg til vararepresentant (se nedenfor).

Styret innstiller Håkon Farnes som vararepresentant for kommende periode.

Fullmakt

I henhold til § 46 i Lov om eierseksjoner er det anledning til å stemme ved fullmakt.

Jeg gir herved

Navn: _____

fullmakt til å avgi stemme for meg på årsmøte

i Sameiet Flisvika Brygge som avholdes 27. april 2019.

Med hilsen

Dato: _____

Seksjonseier: _____

Seksjon nr.: _____