

SAMEIET RØDSTRUPEÅSEN TERRASSE

ÅRSBERETNING 2021

1. STYRETS SAMMENSETNING 2021

Styret:

Styreleder: Jon Karl Christiansen

Styremedlem: Ruth Eckhoff

Styremedlem: Veronica Jacobsen

Styremedlem: Fredrik Tvinde

Varamedlem: Lise Lund Andresen

Varamedlem: Pia Berge

Valgkomite:

Styret.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er *Nordberg Eiendomsforvaltning AS*.

Sameiets revisor er *UNIC Revisjon AS*.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiets fulle navn er *Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse*. Sameiets eiendom har gårdsnummer 125, bruksnummer 224. Sameiet består av 30 boligseksjoner med en blanding av 2, 3 og 4 roms leiligheter.

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

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrifter skal det være installert minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat eller brannslange i hver leilighet. Det er den enkelte sameiers ansvar at dette finnes i leilighetene. Det er montert sprinkleranlegg i fellesområder samt toppetasje i hvert hus.

TV og internett

Sameiet er p.t. tilknyttet *Viken Fiber*.

Vaktmester

Det er ingen vaktmestertjeneste tilknyttet sameiet og styret oppfordrer derfor alle beboere om å melde mulige feil og mangler direkte skriftlig til styret. Styret vil deretter vurdere henvendelsen og iverksette eventuelle nødvendige tiltak for reparasjon og vedlikehold.

Fritz Kjos er engasjert til å utføre visse oppgaver på vegne av styret, samt følge opp faste drifts- og vedlikeholdsavtaler med eksterne aktører.

4. FORSIKRING

Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i *Eika forsikring*. Polisenummer er 3505478/28.

Den enkelte sameier må sørge for egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre (også i boder), da dette ikke dekkes av sameiets forsikring.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne ta kontakt med styret slik at skademelding blir sendt forsikringsselskapet. Den enkelte beboer skal ikke ta direkte kontakt med forsikringsselskapet uten at styret er informert.

5. EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt via ligningskontoret. Ligningsoppgave sendes fra forretningsfører hvert år til bruk i selvangivelsen.

Omsetning av seksjonene gjøres av hver enkelt eier og til markedspris. Det finnes ikke generelle takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

Alle plikter å informere styret og forretningsfører ved salg og utleie av eierseksjoner. Per dags dato er sameiet fri for langsiktig gjeld.

6. STYRETS ARBEID

Det har i perioden vært avholdt 9 styremøter. Styret vil spesielt fremheve følgende saker det har vært arbeidet med:

- Det er utført detektering og bekjempelse av skjeggkre i alle tre bygg av skadedyrfirmaet Pelias.
- Styret har øket fokuset på HMS og brannvern.
- For å kunne møte kostnader 20-50 år fram i tid vedtok, etter styrets anbefaling, forrige årsmøte at sameiet setter av midler til oppbygging av et langsiktig vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet er opprettet.
- Det er inngått ny serviceavtale med Motum AS. Denne inkluderer utrykning ved heisstans.

7. VEDLIKEHOLD

Verdibevarende vedlikehold av sameiets felles eiendom er den viktigste oppgaven styret skal ivareta. Styret engasjerte i 2020 BER Eiendom til å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiets felles eiendom. Denne legges til grunn for planleggingen av fremtidige vedlikeholdsarbeider.

Gjeldende fra 01.01.2022 er det opprettet et vedlikeholdsfond for årlig avsetning av inntil kroner 140 000,- til større fremtidige vedlikeholdsarbeider. Vedlikeholdsfondet finansieres gjennom økning av felleskostnadene vedtatt på årsmøtet 09.06.2021.

Utviklingen av fondet skal revurderes hvert 5. år. Erfaringer fra det eldste huset (A) legges til grunn ved vurdering av fondets videre utvikling. Lån tas opp av sameiet når vurderingen av vedlikeholdsplanen tilsier at det trengs.

Vedlikeholdsfondet er ment å dekke kommende større rehabiliteringsarbeider som utskiftinger av tak, utvendig kledning, vinduer og heiser. Løpende vedlikehold som utvendig og innvendig maling, vedlikehold og utskifting av garasjeporter, lamper, ovner, gulvbelegg og terrassebord, samt kontroll av tak og utbedring av asfalterte områder, dekkes over sameiets årlige budsjetter.

Det er i 2021 ikke utført vedlikeholdsarbeider ut over arbeider knyttet til sameiets faste serviceavtaler.

8. ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret i Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse har gjennomgått det fremlagte resultatregnskap og balanse for 2021 med tilhørende noter. Regnskapet viser et overskudd på kr. 161 243 mot budsjettert kr. 23 000. Differansen mellom budsjett og regnskap skyldes at det er brukt mindre til vedlikehold enn planlag, samt at ca halvparten av budsjettert kostnad til skadedyrbekjempelse skal regnskapsføres i 2022.

Egenkapitalen er pr. 31.12.21 kr 957 680,- mot kr 860 617,- pr. 31.12.20.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i driftsoversikten og den regnskapsmessige oversikten som fremkommer under noter til regnskapet.

9. FORTSATT DRIFT

Styret har lagt fortsatt drift til grunn for avleggelsen av årsregnskapet for 2021.

10. DISPONERING AV OVER-/UNDERSKUDD

Styret foreslår at overskuddet tillegges vedlikeholdsfondet.

11. YTRE MILJØ

Sameiet har ingen kjente aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

12. OPPSUMMERING

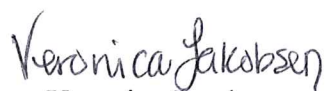
Sameiet fremstår som et moderne sameie med god økonomi. Likviditeten i sameiet er god.

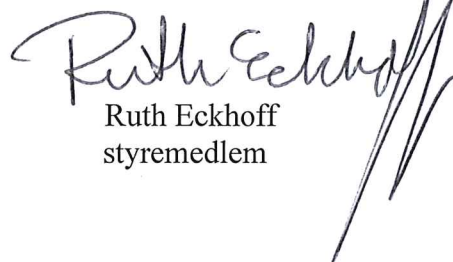
Det vil i de nærmeste årene være behov for omfattende vedlikehold, og prioritering av disse vil være de viktigste sakene for sameiet og styret fremover.

Sørumsand, 1. mars 2022

Styret for Sameiet Rødstrupeåsen Terrasse


Jon Karl Christiansen
styreleder


Veronica Jacobsen
styremedlem


Ruth Eckhoff
styremedlem


Fredrik Tvinde
styremedlem