

Til seksjonseierne i
Sameiet Flisvika Brygge

FLISVIKA BRYGGE
Risør 20.mars 2022

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Styret i Sameiet Flisvika Brygge innkaller til ordinært årsmøte

LØRDAG 2. APRIL 2022 KL. 14:00

STED: RISØR HOTELL, RISØR



ÅRSMØTE I SAMEIET FLISVIKA BRYGGE LØRDAG 2.APRIL 2022

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I BOLIGSAMEIET FLISVIKA BRYGGE

Saker til behandling:

1. Konstituering
 - a) Fastsettelse av antall stemmeberettigede
 - b) Valg av møteleder
 - c) Godkjenning av innkalling
 - d) Godkjenne dagsorden
 - e) Valg av referent og minst en seksjonseier til å undertegne protokoll sammen med møteleder.
2. Årsmelding fra styret for 2021
3. Årsregnskap/økonomi for 2021
4. Godtgjørelse til styret
5. Forslag 1: Vedtektsendring av § 11 - utvide antall styremedlemmer.
6. Forslag 2: Vedtektsendring av § 11 - etablering av valgkomité
7. Forslag 3: Flytting av hekk og hellegang leil 13-16
8. Forslag 4: Avregning av varmtvann og gulvvarme for perioden 2018-2020
9. Forslag 5: Utarbeide oversikt over kontaktopplysninger til sameierne
10. Forslag 6: Innsyn i møtereferatene fra Styrets oppfølgingsmøter med utbygger.
11. Forslag 7: Lagring av kajaker og joller i garasjen
12. Forslag 8: Vedlikeholdsplan for Sameiet
13. Forslag 9: Glassvegger på terrasser, leil 75-78
14. Forslag 10: Innsetting av vindu, leil 4
15. Fastsettelse av styrehonorar for 2022
16. Valg av Styret – Styremedlemmer, varamedlem og valgkomite

Saker til Årsmøtet 2022 - Sameiet Flisvika Brygge

Vedlagt følger:

- Styrets årsrapport for 2021
- Årsregnskap 2021 med budsjett 2022
- Revisors beretning for 2021
- Fullmaktskjema

2. Årsmelding fra styret

Årsmelding fra styret for 2021

Styret

Styret har siden Årsmøtet 2021 bestått av:

Styreleder:	Asgeir Moripen
Styremedlem:	May Britt Sandvik
Styremedlem:	Håkon Farnes
Varamedlem:	Harald Fosse

Møtevirksomhet / styrets arbeid

Det har i 2021 vært avholdt 6 fysiske styremøter (datoer). I tillegg har det vært avholdt en rekke telefonmøter og kontakt via epost. Det har gjennom året vært avholdt drøyt 20 ukentlige/bi-ukentlige møter med utbygger om arbeider med utbedringssaker i sameiet.

Pga covid-19 måtte årsmøtet også i 2021 avholdes digitalt med skriftlig avstemning i mai/juni. Det har vært behandlet 49 saker i perioden.

Forretningsførsel og revisjon

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

Eierskifter

I løpet av året ble det foretatt 7 videresalg. Vi ønsker nye beboere velkommen til Flisvika Brygge!

Saker det har vært jobbet med i 2021

Styrets skal sørge for vedlikehold og drift av sameiets eiendom og forvaltning av sameiets interesser i samsvar med lover, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret er i stor grad avhengig av engasjement og samarbeid med sameiets beboere for å kunne gjøre en best mulig jobb for fellesskapet.

I tilfeller hvor den enkelte seksjonseier fremmer et tiltak som styret ikke støtter eller ikke ønsker å prioritere, oppfordres det til å fremme slike saker til årsmøtet, som har den endelige beslutning.

Sameiet etter hvert over i en ny fase

Etter nærmere hhv 4 og 3 år siden byggetrinn 1 og 2 var ferdigstilt, har mye arbeid gått med til å etablere sameiets rutiner, ferdigstillelse og avklaringer med kommunalt ansvar for bryggekant og gangvei, reforhandle serviceavtaler og ikke minst svært mye tid på utbedrings- og reklamasjonssaker mot utbygger og underleverandører. Når dette nå etter hvert nærmer seg avsluttet, vil sameiet gå over i en mer driftsfase og utvikling av sameiet som det flotte stedet det er. Styret har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan for å legge en plan for de kommende årene som primært dreier seg om behandling av utvendig veggpanel.

Reklamasjonssaker overfor utbygger

Innen tre års foreldelsesfrist sist sommer, sendte styret utbygger en liste på 34 punkter over fortsatt utestående saker. Utbygger signerte denne og gav ytterligere to års frist for utbedringer, til hhv. Juni 2023 og juni 2024. Oppfølging av disse sakene har tatt svært mye av styrets tid siste året. Samarbeidet med utbygger har vært bra og det har vært avholdt ukentlig/bi-ukentlige møter med utbygger og entreprenør om fremdrift på reklamasjonssaker. Vi er kommet langt på vei, men styret er i flere saker ikke fornøyd med fremdriften som i all vesentlighet skyldes at det har vært svært krevende å få underleverandører til å erkjenne avvik eller komme tilbake i tide for utbedringer. Vurderinger har mye dreid seg om styrets anmerkninger er å klassifisere som avvik fra byggeteknisk forskrift (TEK10 for Flisvika Brygge).

Det meste av arbeidene har dreid seg om VVS-installasjoner og lekkasjesaker i garasjeanlegget, noe på det elektriske anlegget og en rekke mindre saker.

Styret anser at sameiet ikke har avvik fra Byggeteknisk forskrift, TEK 10, som sameiet er bygd etter.

Statusrapport utbedringsarbeider

Reklamasjoner i sameiet overfor utbygger status pr 10.2.2022

- Utbygger engasjerte i nov'20 tredjeparts VVS-rådgiver til gjennomgang av sameiets VVS-anlegg og løsninger mht vannsikkerhet og ihht TEK10 standard. Dette arbeidet ble utført for BT1 i nov-des '20 med rapport i jan '21. Utbedringsarbeidene ble utført i 1.kv, '21.
- Styret ikke fornøyd med sluttrapport fra VVS-rådgiver, hadde forventet klarere svar ihht TEK10.
- Sameiet meldte inn en rekke reklamasjonssaker til utbygger i juni 2021 innen den gjeldende 3 års foreldelsesfrist som gir grunnlag for 5 års garanti, dvs til juni 2023 og 2024.
- Det er meldt inn 34 punkter i følgende kategorier som utbygger har akseptert;
Bygningsmasse - Betongkonstruksjon - VVS-anlegg - Elektrisk anlegg - Diverse
- Styret har gjennom hele 2021 hatt faste møter med utbygger på disse og andre saker hver uke/14.dag
- Vedlagte status viser oppdateringer etter arbeider utført i perioden nov'21 – mars'22



Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5 år

1. Bygningsmasse – 4 punkter	Tiltak	Status
Ytterpanel A. Brannsikkerhet Vil ha bekreftelse på Møre Royal panel og godkjenning for brannsikkerhet.	Dette er en bransjesak som krever uttalelse fra brannrådgiver. Pr dato ingen avklaring på nasjonalt nivå.	
B. Panelbord skjøter i samme fag er ikke korrekt utført (ref. takstmann)	Sjekket igjen i jan'22 og ikke funnet feil og «friskmeldes».	
C. Lekkasje ved nøddør i vest v/ leil nr 18	Utbedret. Dørkarm skiftet ut, gulv utbedret.	
D. Vannansamling på parapet bak bygg 5	Ikke utbedret enda. Uenighet om det er reklamasjon. Ekstern rådgivning søkes.	
E. Kontrast på trappeneser	Utført alle trapper innendørs. Utendørs utføres våren '22	

FLISVIK

Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

2. Betongkonstruksjon - 6 punkter	Tiltak	Status
A. Lekkasjer i p-hus (og korridorer)	Mange runder med utbedringer utført. Resultatet følges opp nøye videre, og lekkasjer rapporteres til styret.	
B. Lekkasje i vannrør gulvvarme i p-hus plan 2, kontinuerlig drypp uansett vær over svært lang tid.	To runder med utbedringer gjennomført. Har bedret seg, men fortsatt drypplekkasje. En ny runde planlagt utført ila mars'22.	
C. Lekkasjer og injiserte riss p-hus plan Vi vil ha forsikring om at vann- inntrengning over tid ikke skal medføre svekkelse av armering i betong og dermed svekket konstruksjon.	Arbeid utført i 2021 og jan/feb 2022 av Reptec AS. Utførte utbedringer følges nøye opp før tiltak kan friskmeldes.	
D. Mangler lekkasjesperrer langs søyler /vegg i p-hus (skal vel ikke kunne lekke ved spyling av p-dekket da det vil gi samme problem som punktet over?)	Utbygger ikke enig i at det er et krav eller del av prosjektering. Sameiet er uenig og vil ha ekstern vurdering.	



Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

2. Betongkonstruksjon forts.	Tiltak	Status
E. Frostsprengning i fundament til nøddør bygg 4 bakside.	Utbedret nov'21	
F. Desinfisering av vegger sportsboder; etter utbedring med bedre ventilasjon og mindre kondens bør vegger vært desinfisert mot sopp.	Utbedret nov'21	

Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

3. VVS-anlegg	Tiltak	Status
A. Defekte/feilmonterte vannmålere og energimålere.	Byttet ut og kontrollert ved montering av automatisk avlesning (Techem)	
B. Lekkasjesikring (siklemikk, sjakt/skap ihht krav, ikke tilstrekkelig enkel tilgang for utbedringer)	Gjenstår sluttarbeider i 4 seksjoner. Utføres ila 1.kv'22.	
C. Tilgjengelighet/utsiftbarhet (stengeventiler bak plexiglass, manglende inspeksjonsluker/skap)	Inspeksjonsluker/sjakt blitt montert hos 11 seksjoner. Stengeventiler merket.	
D. Funksjonsbeskrivelse, FDV og brukermanualer; VVS-anlegg, varmepumpe, energianlegg	Sameiet mottok høsten '21 komplett funksjonsbeskrivelse.	
E – F. Vanntrykk svakt og vekslende i flere leiligheter, særlig i bygg 1 og 5.	Vanntrykket justert med inntil 1,5 bar og skal være OK.	

Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

3. VVS-anlegg forts...	Tiltak	Status
G. Vanntemperatur KV og VV; for varmt KV og farlig varmt VV (diverse målinger av beboere)	Finner ikke grunnlag for å påberope oss avvik fra TEK10. KV temp uønsket høyt for ca 15 leil primært i bygg 1 og 2. Tiltaksplan diskutert videre med utbygger og rørlegger uten å ha løsning.	
H. Legionella, mangelfull informasjon, ikke omtalt; FDV og rutiner	Videre behov avhenger av resultat av punktet over.	
I. Trommelkollektor i sjø til gulvvarmeanlegg er skadet, må på land og utbedres (meldt som forsikringssak)	Saken utbedret sommeren '21. Dekket av forsikring.	
J. Systemoversikter VVS er mangelfullt utført, med overstrykninger og feilmerkinger.	Utbedret. Rørlegger montert oversikt i teknisk rom ila jan/feb'22	

FLISVIK

Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

4. Elektrisk anlegg	Tiltak	Status
A-C. Feilaktig merking av hovedbrytere. Manglende samsvar mellom merking dokumentasjon. Ufullstendige kurslister viser at dokumentasjonen ikke er endelig	Utbedret.	
D. Gjennomføre visuell inspeksjon av alle elektrotekniske anlegg for å kartlegge anleggets samsvar med gjeldende forskrifter og normer.	Utbedret.	
E. Vurdere valg av vern, selektiviteten i anlegget, back-up-beskyttelse og innstillinger av vern.	El-Team mener dette ikke er mangel. Bransjediskusjon	
F. Kontrollere anleggets dokumentasjon og vurdere samsvarheten med de gjeldende forskrifter og normer.	Utbedret.	
G. Nødlis lamper som er lekk/kondens	Utbedret flere ganger, fortsatt ikke helt OK. Følges opp	
H. Defekte lysarmaturer innendørs	Utbedret	

Reklamasjonsfrist 3 år og garantiperiode 5år

5. Diverse	Tiltak	Status
A. Ventilasjonsvifter p-hus kjører for fullt. Vurderer installasjon av fuktsensor.	Ikke definert som en mangel fra utbygger. Sameiet diskuterer løsning med Caverion	
B. Overvannsproblemer ved regnvær; bobling i dusj og toaletter ved kraftig regnvær, inklusiv pumpekum mellom nr 44-46. (utbygger har sak mot kommunen)	Utbygger og sameiet holder på med saken for å få kommunen til å ta ansvar. Diverse møter og forslag vurderes. Kommunen vurderer løsning med pumpekum/hus. Ikke avklart.	
C. Sprinkleranlegg: Sprinklerhoder utendørs; mye rust og irr på hodene	Enig med rørlegger om utbedringer etter behov (maling og utskifting). Utføres våren '22.	
D. Lekk takrenne ved leil 38	Utbedret.	
E. Plexiglass skalldører, byttes på alle 4 skalldører pga dårlig kvalitet og innfesting.	Ferdig utbedret <u>okt/nov</u> '21	
F. Kloakkluft i leiligheter og i sameiet	Ikke løst. Prøvd med ulike filtre for utlufting. Ser det i sammenheng med overvannsproblemene.	

FL

Lekkasjetetting

Gjennom året har det vært flere runder med tetningsarbeider utført av Reptec som har spesialisert seg på vannlekkasjer. Arbeider utført på begge garasjeplan og på alle terrasser over garasje i bygg 4. Arbeidet fortsetter i 2022 og nye og gamle lekkasjer loggføres og følges opp. Dette vil bli fulgt opp til lekkasjer er utbedret.

VVS-gjennomgang og utbedringer

Etter gjennomgangen til Siv.ing. Berntsen forrige vinter, har det vært mye oppfølgingsarbeider fra Rørlegger Erling Olsen AS. Se trafikklyspresentasjon status utbedringer. I tillegg måtte trommelkollektor i sjø til varmepumpe i sommer tas på land for utbedring av skader. Dette var en betydelig kostnad som ble dekket av forsikringen.

Styret er fortsatt ikke fornøyd med VVS-tilstanden, og da særlig vanntemperatur på kaldtvann fra tappekran som enkelte seksjoner opplever holder for høy temperatur.

Vedlikeholdsplan

Sist sommer fikk styret utarbeidet vedlikeholdsplan for sameiet. Takstmann (Soon Takst AS) som samarbeider med Huseiernes Landsforbund, utarbeidet den etter Huseiernes standard. Flere punkter i vedlikeholdsplanen har vært diskutert med utbygger og er grunnlag for videre utbedringsarbeider og fremtidig vedlikehold.

Automatisk avlesning av energiforbruk

Automatisk avlesning av energi til varmtvann og gulvvarme samt vannforbruk til avregning av vann- og avløpsavgift, ble startet opp og første avregning ble gjennomført for første halvår 2021, først på høsten da datainnsamlingen måtte kvalitetssikres før fakturering seksjonseierne.

Kommunal prosess med overvann

Flere seksjoner har siden innflytting hatt betydelig problemer med overvann i toalett og dusj ved kraftig regnvær og flere seksjoner har også problemer med betydelig kloakklukt. Det antas at dette kan henge sammen med dårlig kapasitet på VA-nettet til Flisvika når overvann ved regnvær kommer inn på ledninger og slår tilbake på enkelte bad. Styret har sammen med utbygger omsider fått møte med kommunen i saken, som nå utreder hvilke tiltak som kan gjøres.

Sameiet har overfor kommunen gjort det klart at vi krever en fullgod løsning for alle beboere uten ekstrakostnader for sameiet.

Testing av måkejagere

I håp om å kunne redusere måkeskitt på terrasser, ble det sist sommer montert måkepigger på utvalgte takgesimser i sameiet for å teste ut om det kunne hjelpe noe. Det kan så langt se ut til å ha hatt en viss positiv effekt, men vi ønsker å se det gjennom ytterligere en sesong før ytterligere tiltak eventuelt vurderes.

Sommerrutiner

Sommeren er en aktiv og svært hyggelig tid i sameiet hvor det er liv og røre på gressplener og på bryggeanlegg. Sommersesongen krever at rutiner fungerer for størst mulig trygghet og trivsel for både gjester og fastboende. I sommer fungert det meste bra, bortsett fra bruken av de få gjesteparkeringene vi har. Dette vurderes innskjerpet for kommende sesong for å sikre mer rulling og at flest mulig besøkende skal kunne finne en gjesteplass for korttidsparkering i Flisvika. Vi minner om seksjonseiers ansvar for at leietakere er informert om sameiets husordensregler og brannvernrutiner.

Ny vaktmester fra 2022

Det er svært gledelig igjen å ha en av våre beboere som vaktmester i sameiet. Arnt Birger er allerede en synlig vaktmester som er lett å ta kontakt med.

Ny uteplass for sameiet bak bygg 4

Seksjonseiere i bygg 4, har tatt initiativ til å få utredet etablering av en uteplass bak bygg 4 mellom gjerde mot vei og trappehus. Dette blir et hyggelig og sosialt samlingssted til fri benyttelse for alle beboere som gir noen timer ekstra med kveldssol. Initiativtakerne står alt arbeid og bekoster tiltaket selv.

Saker som er påbegynt i 2022

Fastpris montering av elbilladere

Da det er begrensninger på total strømkapasitet i sameiet, må vi ha billadere som balanserer og prioriterer ladingen. For at de skal operere samordnet må de være koblet i nett og være konfigurert for samkjøring. Av den grunn er det den spesifikke Keba-laderen som skal brukes i sameiet. Andre ladere som ikke har denne funksjonen vil være rimeligere, men kan ikke benyttes av overnevnte årsak.

Keba-lader skal både kobles mot seksjonseiers strømmåler og mot sentral-/fordelerskap for balansering av total strømbelastning. Sameiet har for BT1 en kurs på 1000kWt for billading og 500kWt for BT2.

Da El-Team Arendal har installert infrastruktur til laderne, bør vi benytte dem videre til montering av nye ladere. Sameiet har avtalt pris på dette BT1: kr. 29.579,- og for BT2: kr. 35.822,-.

Styrets kommentar til sameiets økonomi og serviceavtaler

I det følgende har vi prøvd å gi en best mulig innsikt i regnskapet og økonomien til sameiet, hvor vi forklarer hva som ligger i de enkelte postene og litt om hvilke avtaler sameiet har inngått.

Kort oppsummert regnskap:

Sameiet Flisvika Brygge - oppsummert	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Innkrevde felleskostnader	2 838 709	4 146 015	2 789 900	3 044 600
Andel strøm, vann/avløp mm.	237 368	1 020 388	40 000	202 500
Sum "faste" driftsutgifter	1 734 297	1 789 847	1 709 200	1 736 200
Sum serviceavtaler	383 812	423 417	357 000	402 200
Sum utstyr, materiell og vedlikehold	344 288	585 182	403 000	393 100
Sum avsetning til vedlikeholdsfond	303 300	303 300	303 300	303 300
Sum utgifter	3 003 065	4 122 135	2 812 500	3 037 300
Renteinntekter	331	1 575	-	1 500
Resultat	-164 024	25 456	-22 600	8 800

Disponible midler	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Disponible midler pr. 01.01.	1 321 305	987 015	1 321 305	1 409 978
Årets resultat	- 164 024	25 456 -	22 600	8 800
Kjøp driftsmidler (feiemaskin)	- 62 375	0	-	
Avskrivinger	11 772	5 534	5 600	10 000
Avsatt til vedlikeholdsfond	303 300	303 300	303 300	303 300
Disponible midler pr. 31.12	1 409 978	1 321 305	1 607 605	1 732 078

Sameiets inntekter

Inntekter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Innkrevde felleskostnader	2 634 504	2 634 504	2 634 500	2 861 000
Innkrevde felleskostnader andel akonto		689 260		
Parkeringsplasser	153 400	166 801	152 400	153 600
Andre inntekter (bl.a. vannmålerprosj.)	50 805	655 450	3 000	30 000
Sum innkrevde felleskostnader	2 838 709	4 146 015	2 789 900	3 044 600
Felleskostnader pr. mnd pr. kvm. (brøk)	26,50	24,90	24,90	28,00
Herav akonto	6,80	6,80	6,80	5,90
Felleskostnader pr. leil. pr. måned	706,00	706,00	706,00	683,00

Vannmålerprosjektet kostet ca. kr.655 000 og ble krevd inn i 2020. Utgiftene til dette ble delvis utgiftsført i 2019 og 2020, totalt ble utgiften tilsvarende det som ble krevd inn.

Akonto for varmtvann/gulvvarme er i årsregnskapene for 2018 - 2020 ført som innkrevde felleskostnader, og ikke avregnet. Alt av strømutfgifter er tilsvarende ført som utgift i årsregnskapet. Fra og med 2021 er dette avregnet og derfor ikke med i inntektene.

Felleskostnader pr. leil. pr. måned etter stk. baserer seg på budsjetterte utgifter til revisjon, forretningsførsel og tv/internett. Dette fordeles likt på hver leilighet og ikke etter størrelse (brøk) som resten av felleskostnadene.

Sameiets utgifter til strøm/vann- og avløp mm.

Sameiets andel av strøm/vann/avløp mm.	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Strømutfgifter	799 925	520 895	560 000	650 000
Avregning strøm beboere 75%	-599 944	0	-520 000	-487 500
Vann- og avløpsgebyr	136 300	0	163 000	150 000
Avregning vann og avløpsgebyr beboere	-98 913	0	-163 000	-110 000
Kostnad vannmålerprosjektet		499 493		
Sameiets andel av strøm/vann/avløp mm.	237 368	1 020 388	40 000	202 500

Modellen for å avregne strømutfgifter og vann/avløp ble først klar etter at budsjettet for 2021 var lagt. Vi antok at det meste skulle fordeles, noe som ikke ble reelt. 25% av strømutfgiftene er sameiets andel. Videre har sameiet også et fellesforbruk på

vann/avløp. Strømutgiftene har i tillegg også blitt vesentlig høyere enn vi budsjetterte. Det er i hovedsak denne posten som forklarer underskuddet for 2021.

Strømvtaale med Fjordkraft

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

Da vi tegnet avtalen var gjennomsnittspris pr. kWt 5,9 øre. På fakturaen for desember 2021 ble gjennomsnittlig pris ca. 184 øre. Den totale kostnaden inkludert nettleie for desember ble ca. kr. 170 000. Vi har i februar 2022 fått strømstøtte for desember 2021 på omkring kr. 41 000, denne vil redusere strømutgiftene på 2022, altså ikke hensyntatt i regnskapet for 2021.

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

Styret jobber med å få på plass målere som viser reel fellesstrøm, slik at ikke fellesstrøm trenger å baseres på et estimat.

Vann og Avløpsavgift

Sameiet betaler for vann- og avløpsgebyr til Risør Kommune for alle leiligheter etter totale vannforbruk på måler. Prisen pr. m3 forbruk utgjør i 2021 kr. 26,24. Seksjonseierne blir avregnet for sitt forbruk iht. forbruk varmt og kaldt vann i m3. Styret antok i budsjettet at alt skal fordeles, men vi har også et fellesforbruk i fellesarealer, og har fått en kostnad på dette som vi ikke fikk med i budsjettet. Styret jobber med å få på plass flere vannmålere, slik at vi kan kontrollere felles forbruk av vann.

Sameiets «faste» driftsutgifter

Sameiets "faste" driftsutgifter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar og lønn inkl. arb.g.avg	213 567	198 003	210 000	199 100
Avskriving driftsmidler	11 772	5 534	5 600	10 000
Renhold	143 748	143 748	145 000	148 100
Matteleie	30 971	30 332	32 000	33 000
Vaktmestertjenester	349 074	342 990	335 000	336 000
Honorar revisor	7 500	7 500	9 500	10 000
Honorar forretningsfører	228 000	228 000	228 000	228 000
Honorar juridisk bistand	29 219	5 906	-	10 000
Ref. utgifter Fram - kontor/adm	25 824	33 984	30 000	24 000
Styreportalen	6 284	24 951	25 000	24 000
TV/internett	523 259	565 202	524 000	540 000
Forsikring	165 079	203 697	165 100	174 000
Sum "faste" driftsutgifter og lønn	1 734 297	1 789 847	1 709 200	1 736 200

Styrehonorar og lønn inkl. arbeidsgiveravgift

Vi har til nå lønnet brannvernleder med kr.10 000 + feriepenger. Fra 2022 vil denne jobben utføres av vaktmester. Styrehonoraret utgjør kr.180 000. Styrehonoraret er ikke periodisert og utgiftsført styrehonorar i regnskapet for 2021 gjelder honoraret for regnskapsåret 2020, vedtatt på årsmøte 2021.

Vaktmestertjeneste

Vi har hatt en fastpris avtale på vaktmestertjenester med Resolve AS og har betalt kr. 330 000 i året for dette. Fra 01.01.22 går vi over til en avtale med Arnt Birger Selåsvassenden som bor i sameiet. Han vil fakturere sameiet via sitt enkeltpersons foretak etter medgått tid. Han tar kr. 500 pr. time inkludert merverdiavgift. Han vil også kunne påta seg oppdrag for våre beboere. Kontaktinformasjon finner dere på sameiets hjemmeside.

Forretningsførsel

Forretningsførsel utføres av Fram Forvaltning og avtalt pris er kr. 200 pr. leilighet pr. måned. I tillegg kommer ekstraarbeid som avregninger og årsmøte, som er ført under andre driftskostnader med ca. kr. 5 800 i 2021. Vi betaler for deres forbruk av porto kopiering, rekvisita, gebyr og tilgang til regnskapssystem ca, kr. 26 000.

Styreportal

Vi bruker styret.com som portal for kommunikasjon mellom sameiere, hjemmesiden, og samtidig er det et verktøy som vi bruker til arkivering av dokumenter, oppfølging av styrets oppgaver, serviceavtaler mm. Årlig kostnad på dette er ca. kr.19 000. I regnskapet for 2020 er det utgiftsført 8 måneder av denne kostnaden som knytter seg til 2021. Derfor lav kostnad på dette i 2021 regnskapet.

TV/Internett

Vi har avtale om Kollektiv TV-pakke Start med 50 kanalpoeng, Telia BoX med opptaksfunksjon, samt kollektivt bredbånd 30/30 Mbps. Prisen for dette har vært kr. 459 pr. leilighet pr. måned. Denne prisen vil øke til kr. 475 for 2022. Seksjonseierne kan selv oppgradere TV-pakken og bredbåndshastigheten og få faktura for dette direkte fra Telia.

Forsikring

Vi har en forsikringsløsning hos Protector Forsikring som har dekning for bygning, personal ved midlertidige ansatte, ansvar, rettshjelp, skadedyr, kriminalitet og katastrofe. Vi mener den har konkurransedyktige betingelser. Vi har måtte bruke denne

på to saker i 2021, trommelkollektor og en vannskade. Forsikringsselskapet kjører regress på begge saker mot utbygger.

Vi inngikk denne avtalen ultimo 2020, styret bør gjennomgå forsikringsavtalen hvert 2-3 år for å få best mulig betingelser og pris.

Sameiets serviceavtaler

Sameiets serviceavtaler	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Ventilasjonsanlegg inkl. filterbytte	142 707	136 115	140 000	148 000
Elektrisk anlegg - internkontroll	41 826	41 826	43 000	43 200
Varme- og Sprinkleranlegg	62 500	62 570	64 000	62 000
Heisanlegg	62 416	78 442	60 000	80 000
Avfallsanlegg	28 781	47 200	23 000	32 000
Energi - avregningstjeneste	6 850	35 125	5 000	-
Brannvern/ alarm utrykninger	33 867	22 139	22 000	30 000
Ande serviceavtaler (porter mm.)	4 865	-	-	7 000
Sum kostander ved serviceavtaler	383 812	423 417	357 000	402 200

Ventilasjonsanlegg – Caverion AS

Vi har en årlig serviceavtale med kontroll og vedlikehold av ventilasjonsanlegget vårt, samt bytter filter i alle leiligheter og på fellesareal.

Internkontroll av det elektriske anlegget – Arendal EI Team AS

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

Varme- og Sprinkleranlegg – Erling Olsen AS

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

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

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

Avfallsanlegg – Total Holding AS

Årlig ettersyn av søppelanlegg med smøring, renhold, vedlikehold av slidedeler og luktfjerner.

Energi med avregningstjeneste – Techem AS

Vi har avtale om automatisk avlesning og avregning av energi og vannforbruk. Denne kostanden er omkring 35 000 årlig. Vi fikk fakturaen for 2020 kreditert i 2021, da de ikke kunne foreta avregning. For 2022 blir denne kostanden belastet seksjonseierne direkte på avregningen, og derfor er den budsjettert til 0.

Brannvern /alarm utrykninger – Arendal Kommune

Vi er tilknyttet brannsentralen i Arendal og betaler kr. 15 000 for dette. I tillegg må vi betale for utrykninger >1 pr. år med kr. 6 000 pr. gang. Vi har hatt flere utrykninger i 2021. Styret jobber med å få til en bedre avtale, slik at vi slipper gebyr når vi har avkreftet brannen. Slik det er nå kommer brannbilen uansett og vi får gebyr.

Andre serviceavtaler

Vi har avtale om årlig service og vedlikehold på portene i garasjen med Assa Abloy AS. Vi har også nå fra 2022 tegnet en serviceavtale på brannluker og røykvifte med Bramo AS.

Sameiets utstyr og vedlikehold mm.

Sameiet utstyr/materiell/vedlikehold	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inventar og utstyr	-	5 500	10 000	10 500
Driftsmateriell	25 249	113 769	20 000	16 000
Andre driftskostnader	20 951	47 193	23 000	11 600
Vedlikehold	74 848	60 560	100 000	165 000
Vedlikehold garasje	32 181	57 307	50 000	-
Vedlikehold/skjøtsel uteareal	191 059	300 854	200 000	190 000
Sum utstyr/materiell/vedlikehold	344 288	585 182	403 000	393 100
Avsetning til vedlikeholdsfond	303 300	303 300	303 300	303 300
Sum inkl. avsetning til vedlikeholdsfond	647 588	888 482	706 300	696 400

Utstyr, driftsmateriell og ander driftskostnader

Det er i 2021 bl.a kjøpt måkepigge og vannspredere. Sameiet har i mai 2021 gått til innkjøp av en feiemaskin til kr. 62 000. Maskinen er balanseført og vil bli avskrevet

over tid. Viser til driftsmiddelkartoteket i balansen. Sameiet har tidligere balanseført Snøfreser.

I posten andre driftskostnader ligger ekstrahonorar til forretningsfører, leie lokaler, servering på beboermøte og bankgebyrer.

Vedlikehold

Vedlikehold består av egenandel forsikringsskader, måkepigger, utekran og kostnad for utarbeidelse av vedlikeholdsplan.

Vedlikehold garasje består av reparasjon av garasjeport og bytte av co2 følere i parkeringshus.

Vedlikehold, skjøtsel uteareal – Garthe Grøntanlegg

Vi har avtale om gartnertjenester med Garthe Grøntanlegg. Den omfatter klipping av busker/hekker, gjødsling, vanning, ugressplukking, kantskjæring og bort kjøring av hageavfall. Vi betaler kr. 150 000 pr. år for denne avtalen. Vi mistet flere planter gjennom vinteren 2020 og 2021, og har hatt en del utgifter for å erstatte disse hhv. kr. 85 000 i 2020 og kr. 41 000 i 2021. Vi har nå valg robuste stauder som vi tror vil kunne overvinne vinteren 2022.

Vedlikeholdsfond

Sameiet setter av kr.303 300 pr. år til vedlikeholdsfond. Pr.31.12.21 er dette vedlikeholdsfondet på ca. kr. 819 100.

Vedlikeholdsplan

Vi har mottatt vedlikeholdsplan fra Soon Takst AS som samarbeider med Huseiernes Landsforbund og vedlikeholdsplanen er utarbeidet iht. til deres standard. Basert på denne vil vi ha et vedlikeholdsbehov de neste 10 årene på ca. kr. 4,5 mill. Vi har allerede nå opparbeidet oss et vedlikeholdsfond og bør påse at avsetningen videre er nok til å dekke dette vedlikeholdsbehovet.

Styrets forslag til årets resultat

Året har vært sameiets første hele driftsår med alle seksjoner solgt. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, finansielle stilling og resultat av sameiets drift. Årsresultat viser et underskudd på kr.164.000,-, som er kr. 140.000,- dårligere en budsjett. Det som har påvirket mest til det negative resultatet er de høye strømprisene og at andel fellesstrøm og sameiets andel av vann og avløpsavgift ikke var hensyntatt i budsjettet.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiet har en god økonomi. Egenkapital pr. 31.12.21 utgjør kr 652 550. Sameiets sum disponible midler ved årets utgang var kr. 1 409 978 og sum oppspart vedlikeholdsfond utgjør pr. 31.12.21 kr. 819 100.

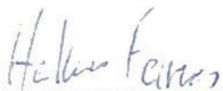
Styret forslag til inndekning av underskuddet

Styret foreslår at årets underskudd dekkes inn av opparbeidet egenkapital

Risør, den 18.3.2022

.....
Asgeir Moripen
Styreleder

.....
May Britt Sandvik
Styremedlem


.....
Håkon Farnes
Styremedlem

.....
Harald Fosse
Varamedlem

Sameiet Flisvika Brygge

Resultatregnskap 2021

	Noter	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Innbetaling sameieekostnader	2	2 634 504	2 634 504	2 634 500	2 861 000
Innbetaling sameieekostnader akonto	2	0	689 260		
Andre inntekter		50 805	0	3 000	30 000
Parkeringsplasser		153 400	166 801	152 400	153 600
Fakturert innstallert vannmålere		0	655 450	0	0
Sum inntekter		2 838 709	4 146 015	2 789 900	3 044 600
Driftskostnader					
Strømutgifter		199 981	520 895	40 000	162 500
Vann og avløpsgebyr		37 387	0	0	40 000
Kostnad vannmålerprosjekt		0	499 493	0	0
Andre personalkostnader - aga	4	33 567	18 003	30 000	19 100
Styrehonorar	4	180 000	180 000	180 000	180 000
Avskrivninger	5	11 772	5 534	5 600	10 000
Revisjonshonorar		7 500	7 500	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		228 000	228 000	228 000	228 000
TV / Bredbånd - Get		523 260	565 202	524 000	540 000
Honorar advokat / andre konsulenter		29 219	5 906	0	10 000
Ekstrafaktura forretningsførsel		25 823	33 984	30 000	24 000
Styreportal		6 285	24 951	25 000	24 000
Vaktmestertjenester - Annet		349 074	486 738	480 000	336 000
Vaktmestertjenester - Renhold		143 748	0	0	148 100
Matteleie		30 971	30 332	32 000	33 000
Bygningsforsikring		165 079	203 697	165 100	174 000
Ventilasjonsanlegg		142 707	136 115	140 000	148 000
El-Anlegg - internkontroll		41 826	41 826	43 000	43 200
Varme / Sprinkleranlegg		62 500	62 570	64 000	62 000
Heis		62 416	78 442	60 000	80 000
Energi - Techem		6 850	35 125	5 000	0
Avfallsanlegg		28 781	47 200	23 000	32 000
Brannalarm / brannvern		33 867	22 139	22 000	30 000
Andre serviceavtaler		4 865	0	0	7 000
Inventar / Utstyr		0	5 500	10 000	10 500
Driftsmateriell		25 249	113 769	20 000	16 000
Andre driftskostnader		20 949	47 194	23 000	11 600
Vedlikehold		74 848	60 560	100 000	165 000
Vedlikehold garasje		32 181	57 307	50 000	0
Vedlikehold / Skjødsele uteareal		191 059	300 854	200 000	190 000
Avsetning fremtidig vedlikehold		303 300	303 300	303 300	303 300
Sum driftskostnader		3 003 065	4 122 135	2 812 500	3 037 300
Driftsresultat		-164 356	23 880	-22 600	7 300
Finansinntekter		331	1 575	0	1 500
Resultat av finansposter		331	1 575	0	1 500
Årsresultat		-164 024	25 456	-22 600	8 800
Overføringer					
Overført til annen egenkapital	3	-164 024	25 456		

Sameiet Flisvika Brygge

Balanse 2021

Legally signed by
Asger Gundersen Morien
2022-03-18

Legally signed by
Harald Fosse
2022-03-18

Legally signed by
May Britt Sandvik
2022-03-18

	Noter	2021	2020
EIENDELER			
<u>Varige driftsmidler</u>			
Snøfreser	5	5 534	11 068
Feiemaskin	5	56 138	0
Sum anleggsmidler		61 672	11 068
<u>Fordringer</u>			
Kundefordringer	6	-40 190	0
Forskuddsbetalt leverandør		334 829	303 914
Restanser sameieknstnader		0	20 318
Påløpt inntekt - oppstartskapital		7 913	15 000
Påløpt inntekt - Monterte vannmålere		0	652 650
Sum fordringer		302 552	991 882
<u>Bankinnskudd og kontanter</u>			
Bankinnskudd		1 543 111	724 531
Sum bankinnskudd og kontanter		1 543 111	724 531
Sum eiendeler		1 907 335	1 727 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital	3	652 550	816 574
Sum opptjent egenkapital		652 550	816 574
Sum egenkapital		652 550	816 574
<u>Gjeld</u>			
Avsetning til framtidig vedlikehold		819 100	515 800
Sum avsetning for forpliktøser		819 100	515 800
Sum langsiktig gjeld		819 100	515 800
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Forskuddsbetalte sameieknstnader		80 509	30 881
Leverandørgjeld		51 519	236 042
Skyldig aga/f penger		1 349	685
Avsetning for revisjonshonorar		0	7 500
Annen kortsiktig gjeld		134 433	120 000
Avsetning strømkostnader		169 330	0
Avregning strøm og vann / avløp		-1 455	0
Sum kortsiktig gjeld		435 685	395 107
Sum kortsiktig gjeld		435 685	395 107
Sum egenkapital og gjeld		1 907 335	1 727 482

Behandlet og godkjent av styret: ____ / ____ 2022

Styrets signatur

Håkan Farnes

Sameiet Flisvika Brygge

Noter

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	2021	2020
Innbetaling sameiekostnader	2 634 504	2 634 504
Innbetaling andel akonto	0	689 260
Sum innkrevde sameiekostnader	2 634 504	3 323 764

Innbetaling andel akonto er for år 2020 ført som innbetalte sameiekostnader. Fra og med år 2021 er dette avregnet og ikke med i inntektene.

Note nr. 3 - Egenkapital

Sameiet Flisvika Brygge, består av 96 boligseksjoner og 1 næringsseksjon

	2021	2020
Disponible midler pr. 01.01.		
Endringer:	1 321 305	987 015
Årets resultat	-164 024	25 456
Fradrag for kjøp av Feiemaskin	62 375	0
Avskrivning Snøfreser/Feiemaskin	11 772	5 534
Avsetning til vedlikeholdsfond	303 300	303 300
Disponible midler pr. 31.12.	1 409 978	1 321 305

Annen egenkapital

Annen egenkapital 01.01.	816 574	791 118
Årets resultat	-164 024	25 456
Sum egenkapital pr. 31.12.	652 550	816 574

Note nr. 4 - Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelse, lån til ansatte m.v

Lønnskostnader	2021	2020
Lønn/honorar	191 200	185 600
Arbeidsgiveravgift	22 367	12 403
Pensjonskostnader	0	0
Andre lønnsrelaterte ytelser	0	0
Sum	213 567	198 003

Kostnadsført lønn er honorar til styrets medlemmer og lønn til brannvernleder
Sameiet har 1 ansatt som brannvernleder

Note nr. 5 - Eiendeler

Maskiner - Stiga Snøfreser	
Kostpris, tilgang 2018	27 671
Avskrevet verdi	16 603
Avskrevet i år	5 534
Bokført verdi pr. 31.12.	5 534

Avskrivningsats er satt 20 %.

Maskiner - Karcher Feiemaskin KM 75/40	
Kostpris, tilgang 2021	62 375
Avskrevet verdi	6 238
Avskrevet i år	6 238
Bokført verdi pr. 31.12.	56 138

Avskrivningsats er satt 10 %.

Note nr. 6 - Kundefordringer

Kundefordringer pr. 31.12.2021 viser negative kr. 40.190,- som bl. annet gjelder beløp til gode for avregning første halvår 2021.



Til årsmøtet i Sameiet Flisvika Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Flisvika Brygge s årsregnskap som viser et underskudd på kr 164 024. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

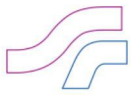
I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig 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 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 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>.

Sarpsborg, 18. mars 2022
Solhøi Revisjon AS

Lars M. Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår et honorar på kr.180.000,- for 2021, til intern fordeling i styret. Honoraret utbetales i 2022.

5. Forslag 1: Styret foreslår Vedtektsendring § 11 om å utvide antall styremedlemmer

Styrets innstilling:

Innstillingen er å kunne ha rom for å velge flere enn to styremedlemmer, i tillegg til varamedlem i perioder hvor det ansees som hensiktsmessig for arbeidet i styret.

Forslag til ny § 11:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og **2-4 medlemmer**. Styret velges av årsmøtet. Sameiermøte kan bestemme om det også skal velges en vara.

6. Forslag 2: Styret foreslår tilføyelse i vedtektene § 11 om etablering av valgkomite av sameiets seksjonseiere.

Innstilling: Årsmøtet vedtar å etablere valgkomite bestående av 2 seksjonseiere og ett styremedlem. Det foreslås at Valgkomiteen da virker i perioden 2022-23.

Forslag til tilføyelse – Vedtekter § 11:

Sameiet skal ha en valgkomité bestående av to seksjonseiere og et styremedlem. Valgkomité velges av årsmøtet.

7. Forslag 3: Flytting av hekk og hellegang foran leil 12-15

Forslagsstiller Mjaaseth leil 15

Etter samråd med beboerne i Flisvika, Tangengata 51 leilighetene 13-14-15 og 16 ønsker vi å fjerne sementfliser/gangvei utenfor vårt uteareal i front av våre leiligheter. Denne gangveien er til stor sjenanse for både vårt uteareal samt også innendørs i stue da forbipasserende som går for å titte kommer veldig tett inn på våre private eiendommer.

Da prospektet for denne leilighetsrekken ble presentert, og flere av oss kjøpte på prospekt, var det i utgangspunktet forespeilet en høyde/nivå forskjell på et sted mellom 0,5 og 1 meter. Det var også tegnet inn glassvegger mot denne gangveien i front mot felles plen. Da bygget stod

ferdig var hele denne uteplassen til vår store skuffelse totalt forskjellig fra prospektet!

Det kan også nevnes at utearealet til leilighet nr. 12 ble utvidet inn på fellesareal sommeren 2020 og levegg mot utetrapp ble satt opp. I tillegg ble det satt opp en lang, lav levegg mot leilighet nr.13 og blomsterkasse ble montert som avgrensning mot asfaltert «vei» inn til leilighetsrekken.

På bakgrunn av overstående ønsker vi:

- å fjerne sementfliser mellom hekk og felles plen foran leilighetsrekken ned til asfaltert vei mot sjøen.
- å flytte hekken foran leilighetsrekken (12,13,14 og 15) ut til kant av plenen slik at dette vil danne en rett linje fra blomsterkasse plassert utenfor leilighet 12 (se skisse). Dette vil fremstå riktigere visuelt og danne et mer harmonisk helhetsinntrykk i forhold til de endringer som er gjort vedr. uteplass til leilighet nr.12. Utearealet foran våre leiligheter vil bli skjermet for forbipasserende da dette kun skal være en adgang til leilighetene for beboere og ikke gang/sykkelvei for allmennheten.

Forslaget til flytting av hekk vil ikke gå ut over dagens fellesareal på etablert plen. Vi er innforstått med at alle kostnader besørges av beboere i de angjeldende leilighetene.

Ønske om vedtak:

At foreslåtte tiltak om fjerning av hellegang og flytting av hekk blir vedtatt.

Styrets innstilling:

Styret har tidligere ikke godkjent tiltaket da det ville innebære å avgi areal fra sameiets eiendom og privatisere gressplen og fellesareal. Innstillingen vil i så fall kreve 2/3 flertall i årsmøtet for å bli vedtatt. Gangveier i sameiet er ikke utformet som adgang til leiligheter, men for at primært beboere, men også for at besøkende skal kunne passere i sameiet. Tiltaket utenfor leilighet 12 ble gjort i 2020 for å gi beboer et minimum av avskjerming mot trafikk i skulldører.

Se illustrasjonsfoto neste side

Illustrasjonsfoto forslag 3:



8. **Forslag 4: Avregning av varmtvann og gulvvarme for perioden 2018-2020**

Forslagsstiller; leil 30 Kåre Svendsen

- Rettferdig for alle sameierne som da vil betale for eget reelt forbruk.
- Ifølge Styret har sameiere som har innbetalt for mye til varmtvann og gulvvarme innbetalt totalt kr.700.000,- for mye som fremkommer i regnskapet som Egenkapital.
- Eventuell innbetaling fra sameierne for å øke egenkapitalen må innbetales av samtlige sameiere etter eierbrøk noe som blir rettferdig. Egenkapitalen må ikke blandes inn i denne saken.
- 74 av totalt 95 leiligheter hadde feilfrie målere, og her eksisterer måledata for perioden. Målerne ble manuelt avlest ved overtagelse av leilighetene i juni 2018 og automatisk avlest 1. januar 2021.
- Utbygger leverte defekte målere i 21 leiligheter av totalt 95. Defekte målere er erstattet av utbygger. Utbygger må også erstatte følgkostnader som består av:

1. Kostnader som ikke kan henføres til leiligheter med defekte målere.
2. Ekstra kostnader til jobben som må gjøres for å foreta en riktig avregning ut fra reelt forbruk.

Eierseksjonsloven og vedtak i Årsmøtet i 2018 vil da bli fulgt. Viktige paragrafer i Eierseksjonsloven i denne sammenheng er:

§ 5 Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 40 Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 58 Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ønske om vedtak:

Styret må sørge for å avregne varmtvann og gulvvarme ut fra reelt forbruk pr. leilighet for perioden 2018-2020 innen 30. juni 2022.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er ikke å foreta avregne varmtvann/gulvvarme etter forbruk for 2018-2020. Styret vil oppsummere med følgende redegjørelse:

Oppsummering av saken:

Alle leilighetene ble overtatt med energimåler og varmtvannsmåler for å kunne avregne forbruk varmtvann- /gulvvarme som skulle avleses første gang pr 31.12.18. Få innleverte data ila en tremåneders periode i 2019 (kun 20% av seksjoner). Data ble avlest på forskjellige tidspunkt og noen målere er vanskelig å få avlest manuelt. Styret startet derfor utredning om automatisk avlesning som det ble orientert om på årsmøtet 2019.

Styret fikk i oppgave av årsmøtet å utrede dette videre og prosjektet ble fremlagt og vedtatt på ekstraordinært årsmøte 19.11.19, med automatisk avlesning av målere (radiosendere) og at vann-/avløpsavgift til Risør kommune betales etter forbruk vann, istedenfor etter størrelse på leiligheten.

Vedtak innebærer:

- Installasjon av kaldtvannsmåler i hver leilighet
- Installasjon av radiosender på kaldtvannsmåler, varmtvannsmåler og energimåler i hver leilighet
- Avtale med Techem om å forestå avregning av både varmtvann, gulvvarme, samt vann- og avløpsavgift etter vannforbruk.

Avregning for 2018 og 2019 ble utsatt og avventet installasjon av radiosendere for automatikk og for å få Techem til å utføre jobben. Covid situasjonen medførte at installasjon dro ut i tid for rørleggere og elektrikere, og ble sluttført sommer 2020. Underveis ble det oppdaget og utbedret feil og mangler på målere som ikke virket.

Først sommeren 2021 var alt på plass og det var klart for avregning.

Avregning for 2018, 2019 og 2020 møtte på store utfordringer:

- Dårlig tallgrunnlag – feil avregning – flere målere med feil
- Techem ønsket ikke å foreta avregning på dette grunnlaget og krediterte honoraret sitt
- Fram Forvaltning rådet styret til ikke å foreta historisk avregning
- Styret har fått uttalelse fra advokat Ytterbøl som mener det kan settes strek over avregning varmtvann/gulvvarme frem til og med 2020 pga dårlig tallgrunnlag
- Alle seksjoner har i perioden innbetalt akonto etter brøk og denne er blitt inntektsført i sameiets årsregnskap som innbetalte felleskostnader.

For 2021 er avregningen blitt utført og seksjonseierne betaler nå etter sitt reelle forbruk.

Innbetalt akonto for varmtvann-/gulvvarme har i perioden fra 2018-2020 vært ca. kr. 1 681 000 av innkrevde felleskostnader (i årsregnskapet). Totale strømutfgifter i perioden utgjør ca. kr. 1 272 000. Av disse utgjør ca. 25% fellesstrøm. Resten (75%) utgjør kr. 955 000 strøm til seksjonene.

Styret har ikke vært klar over at det har vært så stor differanse mellom innkrevd akonto og reelle strømutfgifter før dette ble gjennomgått i 2021.

Det er i perioden 2018 – 2020 innkrevd for høy akonto og en avregning ville generere en netto utbetaling til nåværende og tidligere seksjonseiere på over kr. 700 000. Det vil derfor få store konsekvenser for sameiets økonomi hvis sameiet foretar en avregning for perioden.

Konsekvenser av å ikke avregne varmtvann/gulvvarme etter forbruk for 2018-2020

Fordeler: - Krever ikke ekstra kostnader ved å bruke fagfolk mv.
- Vil ikke påvirke sameiets økonomi

Ulemper: - Urettferdig for de som har brukt lite varmtvann/gulvvarme

Konsekvenser ved å avregne varmtvann/gulvvarme etter forbruk for 2018-2020

Fordeler: - Rettferdig modell, forutsatt riktig skjønn

Ulemper: - Dårlig tallgrunnlag, skjønn kan bli feil
- Kostbart å leie inn fagfolk for å estimere forbruk
- Tapper sameiet for egenkapital og vi må øke felleskostnader for å dekke dette
- Vanskelig å fakturere tidligere seksjonseiere etter så lang tid
- Vanskelig å estimere forbruk mellom eierne i samme seksjon
- Store utbetalinger til tidligere seksjonseiere (som de nok ikke forventer)
- Tidkrevende, kan bli mange spørsmål vedr skjønnsmessig avregning, hvem skal svare på dette?
- Kan bli tvister

Styret har gjort forsøk med modeller for estimerer for å gjøre avregninger, med tilsvarende utgangspunkt som forslagsstiller. Alle tilnærminger ga store usikkerheter og styret fant ingen overbevisende rettferdig modell. Tallmaterialet ble oversendt Techem, som har erfaring med slikt arbeid, men også de fant tallmaterialet for svakt.

Omgjøring av styrets vurdering krever årsmøtevedtak.

Alt 1: Ikke avregne varmtvann/gulvvarme etter forbruk for 2018-2020

- Da vil innbetalt akonto etter brøk fram til 31.12.20 anses som vanlig felleskostnader, tilsvarende slik det er ført i årsregnskapene.
- Vil ikke få noen innvirkning på sameiet økonomi

Alt 2: Avregne varmtvann/gulvvarme etter estimert forbruk for 2018-2020

- Da må vi få fagfolk til å estimere et forbruk og lage en avregning basert på dette
- Vil generere en netto utbetaling til nåværende og tidligere seksjonseiere, på ca. 700 000 kr
- Sameiet må kreve dette inn av nåværende seksjonseiere via økte felleskostnader (alt. engangsinnbetaling etter brøk)

9. Forslag 5: Utarbeide oversikt over kontaktopplysninger til sameierne

Forslagsstiller: Kåre Svendsen, leil 30

Styret må forespørre alle sameiere om tillatelse til å utarbeide en oversikt over kontaktopplysninger til sameierne. Det tenkes i denne sammenheng på mobilnummer, mailadresse og båtplassnummer med antall meter luftbredde. Det må selvfølgelig være mulig å reservere seg mot dette.

Ønske om vedtak:

Styret må sørge for å gi sameierne tilgang til kontaktopplysninger til alle sameierne.

Styrets innstilling:

Styret anser dette som problematisk av personvern hensyn. Både Fram Forvaltning som fraråder alle sine kunder å gjøre dette, samt advokatfirmaet Hjorth har store betenkeligheter ved å gjøre dette pga GDPR/ persondatalovgivningen. Selv om den enkelte seksjonseiere kan reservere seg mot å gi ut kontaktinformasjon, innebærer forslaget en stor tilretteleggings- og vedlikeholdsjobb for styret og det vil være styret som står ansvarlig dersom kontaktinformasjon på et eller annet tidspunkt skulle bli videre distribuert. Av den grunn vil styret være behjelpelig med å distribuere informasjon til øvrige beboere når det måtte være ønskelig.

10. Forslag 6: Innsyn for sameierne i møtereferatene fra Styrets oppfølgingsmøter med utbygger.

Forslagsstiller; Kåre Svendsen, leil 30

Eventuelle konfidensielle saker kan fjernes fra referatene som sameierne får innsyn i.

Ønske om vedtak:

Styret må gi sameierne innsyn i referatene fra møtene med utbygger.

Styrets innstilling

Styret er forpliktet til å føre protokoll fra styremøtene. Styret behandler både saker som har generell og legitim interesse og saker som er undergitt taushetsplikt eller som omhandler enkelte seksjonseiere. Alle sakene omhandles i styreprotokollene. Styret kan derfor ikke på generelt grunnlag gi innsyn i protokollene, men kan ta stilling til en begjæring i det enkelte tilfelle.

Styret finner det lite hensiktsmessig å distribuere referater og arbeidsdokumenter som gjelder pågående arbeider i sameiet.

11. Forslag 7: Lagring av kajaker og joller i garasjen

Forslagsstiller; Kåre Svendsen, leil 30

I Husordensreglene for sameiet står det blant annet følgende i punkt 6: På egen P-plass kan man oppbevare skiboks, skistativ ett hjulsett, sykler og kajak. Brannforskrifter tilsier at det ikke er tillatt å anvende parkeringsplasser til båtopplag.

I dokumentet som beskriver Helse, Miljø og Sikkerhet står det blant annet i punkt 3.4: Garasjene skal ikke brukes til annet enn parkering av motorkjøretøyer og sykler samt tilbehør til disse.

I disse to dokumentene er det motstridende regler. Det som praktiseres i dag er at 16 plastkajaker nå lagres i begge garasjeplanene, men plastjoller er ifølge Styret ikke lov.

Jeg har vært i kontakt med Østre Agder Brannvesen. Verken Forebyggende enhet eller Beredskapsenheten her har spesielle krav og meninger som tilsier at 3 lagring av plastjoller og kajaker ikke er lovlig i garasjene i Flisvika ut fra brannhensyn.

Sameiere som i tilfelle vil ha behov for å lagre joller i garasjen vil sannsynligvis være sameiere som har to parkeringsplasser, og som i perioder ønsker å lagre en jolle på den ene parkeringsplassen. Antall sameiere med to parkeringsplasser er meget lavt, og ut fra det vil antall joller i tilfelle bli meget begrenset.

Ønske om vedtak:

Det tillates å lagre plastkajakker og plastjoller opp til og med 16 fot på egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Dokumentasjonen i Husordensreglene og dokumentet Helse Miljø og Sikkerhet må oppdateres.

Styrets innstilling:

Sameiets Husordensregler er vedtatt på årsmøtet og styret har fulgt opp dette. Under etablering av sameiet og møte med brannvesenet om brann sikkerhet i sameiet og utarbeidelse av HMS-dokument, ble vi rådet til å unngå lagring av plastbåter i garasjeanlegget pga den økte brannfaren en plastbåt utgjør i forhold til f.eks. skiboks eller kajakk. Styret mener fortsatt det er hensiktsmessig. Vi ser dog at ordlyden i de to dokumenter burde samkjøres bedre og vill oppdatere ordlyden i HMS-dokumentet så det blir samsvar.

12. Forslag 8: Vedlikeholdsplan for Sameiet

Forslagsstiller; Kåre Svendsen, leil 30

I Årsmøtereferatet fra møtet i Sameiet 27. april 2019 står følgende: Styret har startet arbeidet med å få på plass en vedlikeholdsplan. Denne vil bli presentert på neste Årsmøte i 2020. Nå etter snart tre år er den enda ikke ferdig.

Ønske om vedtak:

Styret må sørge for å ha vedlikeholdsplanen på plass senest 30. juni 2022 og prioritere oppfølging av tiltakene som fremkommer i planen.

Styrets innstilling:

Styret har utarbeidet vedlikeholdsplan for sameiet.

13. Forslag 9: Glassvegger på terrasser, leil 75-78

Forslagsstiller: Terje Gullaksen leil 75

Leil 75-78 har sendt forespørsel om å få sette opp glass foldevegg på terrassene sine på bakkeplan byggetrinn 2, Tangengata 46.

Med foldevegg i glass som kan skyves til side, kan terrassene være helt åpne som i dag eller lukkes som på bildet og skape et lunt rom. Vi mener dette vil passe inn i bygningsmassen og ikke være til sjenanse for andre eller sameiets uttrykk ellers.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner tiltaket.

Styrets innstilling:

Styret har tidligere vurdert og avslått et slik tiltak for en av seksjonene. Ved at hele rekken nå søker om et slikt tiltak, må årsmøtet kunne ta stilling til en helhetlig plan på hvordan dette vil fremstå. En plan må inneholde offentlige krav og godkjenninger som fasadeendring, bygningstekniske krav og brannsikkerhetskrav. Et vedtak krever 2/3 flertall i årsmøtet.

Illustrasjonsfoto:



14. Forslag 10: Innsetting vindu leil 4

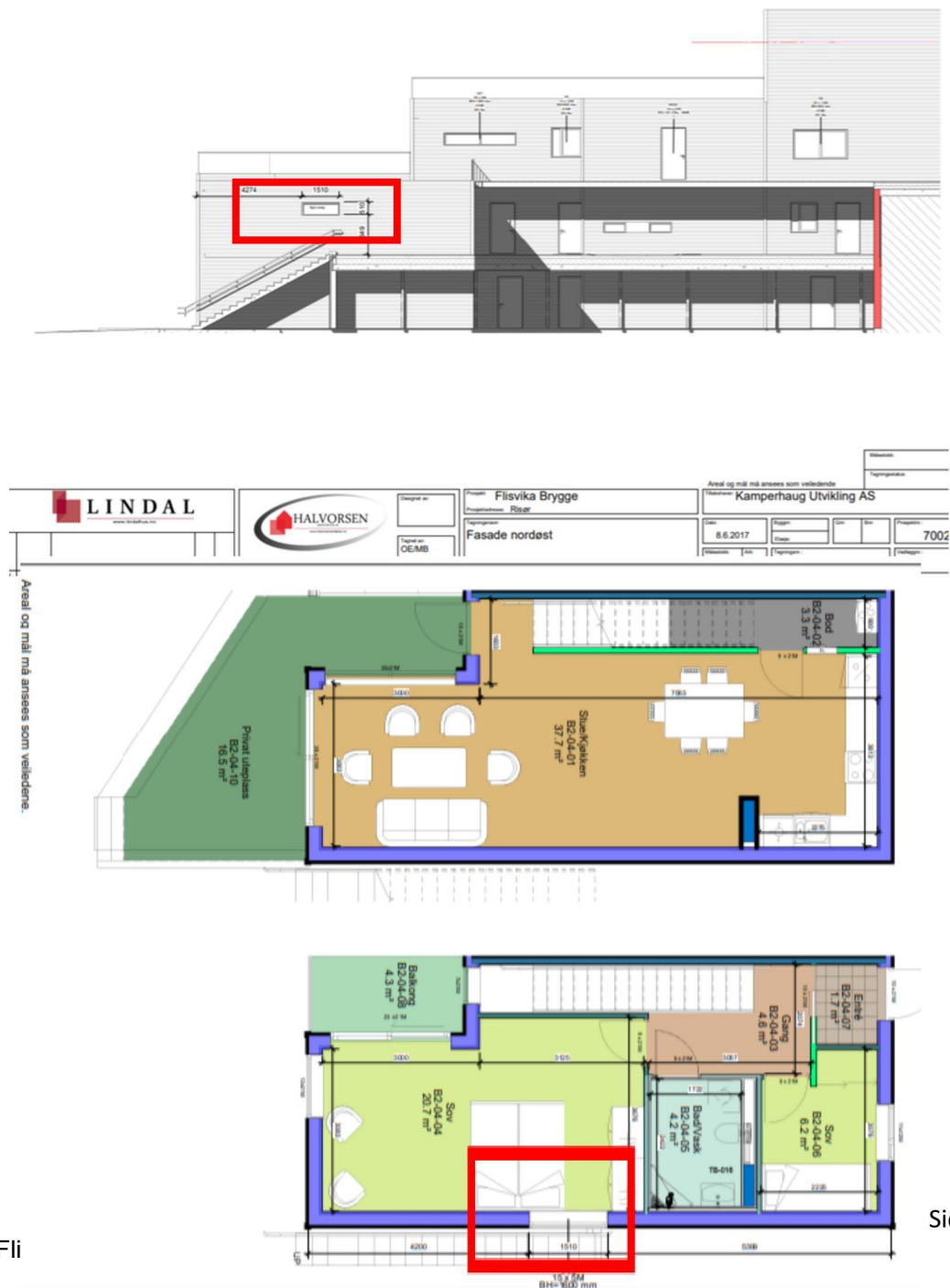
Forslagsstiller: Frøyland/Kirkebø

Det er søkt om å få satt inn et lavt soveromsvindu på østvegg, mot trapp ved skalldør mellom leil 3 og 4. Vinduet vil være eneste på veggen og vil ikke ha noen gjenboere.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner tiltaket

Styrets innstilling: Styret stiller seg positiv til tiltaket da det ikke vil ha innvirkning på sameiet forøvrig.

Tegninger vedlagt utarbeidet av Lindal.



15. Fastsettelse av styrehonorar for 2022

Styret foreslår som i fjor et honorar på kr.180.000,- for 2021 til intern fordeling på styremedlemmene. Ut ifra sameiets størrelse anses det for å være en moderat godtgjørelse.

16. Valg av Styret – Styremedlem og varamedlem

I år er hele styret på valg. Da sameiet så langt ikke har egen valgkomite, har styret bedt om innspill og har også kontaktet en rekke kandidater direkte.

Dagens styremedlemmer kan være aktuelle for å stille til gjenvalg, men styreleder tar ikke gjenvalg i rollen.

Styret innstiller på at ett styremedlem velges for kun ett år, slik at vi kommer inn i syklus hvor halve styret er på valg hvert år og ikke hele slik som i dag.

Innkomne forslag:

Styreleder: Kåre Svendsen, Charlotte Mjaaseth

Styremedlemmer: Håkon Farnes, Charlotte Mjaaseth, Erlend Grundt, Terje Gullaksen, Ole Johny Dale, May Britt Sandvik, Kåre Svendsen

Varamedlem: Harald Fosse

Vi gjør oppmerksom på at det er mulig å fremme benkeforslag dersom det skulle være andre forslag/kandidater.

Såfremt forslag 2 vedtas, foretas valg av valgkomite.



FULLMAKT

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

Jeg gir herved

_____ (fullt navn)

fullmakt til å avgi stemme for meg på årsmøte

for Sameiet Flisvika Brygge som skal avholdes lørdag 2. april 2022

_____ Sted og dato

_____ Signatur seksjonseier

_____ Seksjonseier (BLOKKBOKSTAVET)

_____ Seksjon nr.