

Åse Brygge Sameie



ÅRSRAPPORT

Regnskapsåret 2024

Til seksjonseierne i Åse Brygge Sameie

Velkommen til årsmøte, **tirsdag 8. april 2025 kl. 17.00**

Sted: Ålesund Jeger- og Sportsfiskeforening, Holsmyrvegen 60

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024.

Styret håper at alle viser sin interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Åse Brygge Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet ?

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Leietakere, ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Jan Arve Hoseth

Styreleder

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Åse Brygge Sameie avholdes tirsdag 8. april 2025 kl 17.00

Ålesund Jeger- og Sportsfiskeforening, Holsmyrvegen 60

1. KONSTITUERING

- Registrering av møtedeltagere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

4. BUDSJETTFORSLAG FOR 2025

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

6. ENDRINGER AV VEDTEKTENE

7. EKSTRA INNBETALING FRÅ SEKSJONSEIERNE TIL FINANSIERING AV VEDLIKEHOLD

8. VALG AV STYRELEDER, STYREMEDLEM OG VAREMEDLEM

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av styremedlem for 2 år
- C) Valg av varemedlem for 2 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på sameiets hjemmeside.

Ålesund, 08.04. 2025

Styret i Åse Brygge Sameie.

Jan Arve Hoseth
Sign.

Ingrid Lundberg
Sign.

Elisabeth Nordal
Sign.

Henrik Klokset
Sign.

Anders Bergslid
Sign.

Årsrapport for 2024 – Åse Brygge Sameie

Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Jan Arve Hoseth	valgt for 2 år i 2023 (på valg i år)
Styremedlem	Ingrid Lundberg	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Henrik Klokset	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Elisabeth Nordal	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem	Anders Bergslid	valgt for 2 år i 2023 (på valg i år)
Varamedlem	Arnfinn Michaelsen	valgt for 2 år i 2023 (på valg i år)
Varamedlem	Knut Rogne	valgt for 2 år i 2024

Valgkomité – valgt for 1 år

Ragnar Johansen

Ingrid Bjørnsen

Angeli Bhatia Overå

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av ADMENTO AS, Ålesund.

Sameiets revisor er DALE REVISJON AS

Styrets arbeid

Styrets arbeidsform:

I perioden er det gjennomført 4 styremøter.

Varamedlemmene blir innkalt til hvert styremøte

Styret har nå egen epostadresse styretaasebrygge@gmail.com som skal brukes i all email kommunikasjon med styret.

Mål for styrets arbeid:

I Åse Brygge Sameie ønsker vi å skape et trivelig og sikkert bomiljø for alle beboere. Vi skal ta vare på sameiets bygninger og materiell, forhindre belastning på det ytre

miljø, velge produkter og tjenester som ikke skal kunne skade beboerne.

Styret vil fortsatt ha fokus på et jevnt vedlikehold for å opprettholde en god standard på sameiets eiendom. Dette er viktig for å:

- Bevare markedsverdien av leilighetene/attraktiv plass å bo.
- Opprettholde standarden
- Holde det pent og trivelig i sameiet.

Disse målene skal vi nå gjennom stadige forbedringer. Både styret og beboerne skal delta aktivt i dette forbedringsarbeidet.

Besøkende på nettsiden vår

På www.aasebrygge.no

finner du praktisk informasjon og dokumenter som årsmøteprotokoller, vedtekter, HMS og ordensregler osv. Om du syns noe mangler eller har innspill til innhold, så gi oss tilbakemelding på mail.

Hjemmesiden vår hadde 6693 besøkende de siste 12 mnd.

Vedlikeholdsarbeid

- I perioden har det vært arbeidet med å utbedre lekkasjer fra verandaene.
- Fasadevask av blokkene ble gjennomført i mai.
- Montert nytt beslag nederst på muren ved D – inngangen
- Undersøkt lekkasje ved heissjakt C- blokk
- Utbedret riss i muren ved trappa ned mot sjøen
- Reparert lekkasjer fra varmtvannstankene
- Skifte av avfukter garasje
- Reparasjon av kloakkpumper
- Skifte av sikringer teknisk rom
- Skifte av fjører garasjeport

Varmen i leilighetene

I slutten av 2024 fikk vi problem med varmen i leilighetene. Vi hentet inn Energima AS for å vurdere hva som kunne gjøres for å bedre situasjonen.

- De har kontrollert varmepumpen. Tappet av freongass og etterfylt riktig mengde
- Montert magnetitt filter.
- Sjekket ventilene i garasjen
- Det viser seg at vannmengden som går ut til boligene er for lav.
- Åpnet ventilene i fordelerskapet i boligene for full gjennomstrømming i rørene – mars.

Se eget vedlegg nr 3 - om vi må skifte varmepumpe

HMS arbeidet

Alle sameier er pliktige til å ha et HMS-system på lik linje med bedrifter/arbeidsplasser. Hensikten er å verne om liv, helse og materielle verdier,

samt å skape et godt miljø for beboere.

Styret i Åse Brygge Sameie har satt to hovedmål for HMS-arbeidet:

1. Sameiet skal ikke ha ulykker i fellesarealene som medfører alvorlig personskade
2. Sameiet skal ikke ha uønskede hendelser som medfører større materielle skader

Sjekkliste for seksjonseier/beboer

Et viktig ledd i HMS-arbeidet er kartlegging av risiko. Til dette er styret avhengig av innspill fra beboerne i sameiet.

Egenkontrollen er ment som en påminnelse om viktige forhold i leiligheten, og skal fylles ut av seksjonseier/leietaker.

Svarprosenten blir bedre for hvert år.

Vernerunde

Vernerunden er en viktig del av HMS-arbeidet og styret foretok vernerunden 17.6.

I forbindelse med vernerunden har styret registrert at det i oppgangene oppbevares gjenstander som pynteting, stoler eller bord utenfor mange leiligheter.

Slike gjenstander kan utgjøre en fare ved brann eller røykutvikling på flere måter:

1. Blokkering av rømningsveier: Gjenstander i gangen kan gjøre det vanskelig å evakuere raskt i en nødsituasjon. De kan også hindre redningspersonell i å komme fram.
2. Økt brannbelastning: Ting som er lagret i gangen kan bidra til å spre en brann raskere, noe som øker risikoen for skade.
3. Røykutvikling: Ved brann kan gjenstandene bidra til økt røykutvikling, som kan gjøre det vanskelig å se og puste.

Brannforebygging/kontroller

- Sprinklerkontroll utført av Valderhaug Rørhandel AS 16.05.
- Kontroll av røyklukene i oppgangene av Everlite AS
- Firesafe gjennomførte kontroll av manuelt slukkeutstyr i garasjen 12.12.
- Kontroll av brann og nødlys
- EI-kontroll

Husordensreglene

- Husordensreglene i sameiet blir stort sett fulgt, men vi minner spesielt om;Avfallshåndtering (flatapakke papir. Ikkje hensette avfall i bossrommet, kjøre til Attvin om du har mye avfall)
- Gjentatt bruk av gjesteparkeringsplassene skaper lett misnøye blant beboerne.

Dugnad

Den årlige vårdugnaden ble gjennomført mandag 6 og tirsdag 7.mai med tilfredsstillende oppmøte, og det ble ryddet rundt blokkene og plantet blomster.

Måndag ble garasjen spylt og vinduene på A og B blokk vasket.

Dugnaden er en fin anledning til å være med og bidra til å holde Åse Brygge rent og pent. Samtidig er dugnaden en flott mulighet til å bli bedre kjent med de som bor i sameiet vårt.

Styret takker for innsatsen.

Administrasjon av ladeanlegget

Circle K avsluttet sitt engasjement overfor borettslag og sameie våren 24. I april gikk vi over til CURRENT som ny samarbeidspartner. De tilbyr Spotpris Time for Time som betyr at vi aldri betaler mer enn vi må. For å dekke driftskostnader, vedlikehold og fremtidig oppgraderinger av anlegget har styret besluttet å legge til et påslag på kr 0.50 for kwh.

Vannforbruk

Vannforbruket i 2024 viser seg å være tredoblet sammenlignet med tidligere år. Etter gjennomgang av forbrukstallene ble det avdekket at en kran til småbåthavna har stått åpen over lengre tid, noe som har ført til unødvendig vannforbruk.

For å forhindre lignende hendelser er kranen til småbåthavna nå blombert. Båtlaget har tatt ansvar for merkostnaden knyttet til det økte forbruket.

Fotgjengerovergang - status

Utdrag fra brev fra Statens Vegvesen av 30.09.24

..... «For å kunne etablere et gangfelt her må fartsnivået være under 45 km/t, antall kryssende i makstimen (den timen i døgnet med flest kryssende på en dag med normal trafikk) være over 20, og det må være tilkomst/venteareal på begge sider av vegen. Våre opplysninger tilsier at turvegsystemet fremdeles ikke er opparbeidet og at det heller ikke er etablert en tilkomst til det skisserte.»

Styret mener det er lite trolig at Statens Vegvesen vil opparbeide fotgjengerovergang slik planen var.

Styrets planer framover

Det viktigste sameiet må løse er utfordringene med manglene varme i leilighetene samt lekkasjene..

- Vannbåren varme: Vi må sikre en stabil og effektiv løsning.
- Lekkasjeproblematikk på terrassene: Dette har vært et tilbakevendende problem over flere år. Styret vil prioritere å utbedre skader inne i leilighetene som følge av lekkasjer fra terrasser.

Samtidig må vedlikehold av byggene tilpasses sameiets økonomiske situasjon.

Den økonomiske situasjonen

Sameiets regnskap har vist underskudd de siste fem årene. Styret har som mål å oppnå et positivt økonomisk resultat og forbedre likviditeten fremover. For å oppnå dette vil styret anbefale en ekstra innbetaling fra seksjonseierne.

Se vedlegg nr. 4 - Økonomien til sameiet – ekstra innbetaling

ÅRSREGNSKAP OG REVISJONSBERETNING FOR 2024

Se vedlegg nr. 1

BUDSJETTFORSLAG FOR 2025

Se vedlegg nr. 2

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Ifølge eierseksjonsloven § 55 er det årsmøtet som skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Styret innstiller at det ikke betales godtgjørelse til styret kommende år ut fra sameiets økonomiske situasjon.

Endringer av vedtektene

Krever 2/3 flertall

Vedlegg nr 5 - Terrasser over tak/oppvarmede rom – vedlikehold og ansvar

Vedlegg nr 6 - Korttidsutleie

VALG AV STYREMEDLEMMER OG VARAMEDLEM

Se vedlegg nr.7 - Valgkomiteens innstilling.

Vedlegg 1.

Årsregnskap for
ÅSE BRYGGE SAMEIE

912750582

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		1 778 066	1 681 292
Sum driftsinntekter		1 778 066	1 681 292
Driftskostnader			
Lønnskostnad		0	-28 525
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-12 604	0
Annen driftskostnad		-2 059 647	-1 691 918
Sum driftskostnader		-2 072 251	-1 720 443
Driftsresultat		-294 184	-39 151
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		12 583	4 485
Annen finansinntekt		316	170
Sum finansinntekter		12 899	4 655
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-3 184	-1 415
Sum finanskostnader		-3 184	-1 415
Netto finans		9 715	3 240
Arsresultat		-284 469	-35 911
Overføringer			
Annen egenkapital		-145 430	-35 911
Udekket tap		-139 039	0
Sum overføringer		-284 469	-35 911

ÅSE BRYGGE SAMEIE
912 750 582

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	56 146	0
Sum varige driftsmidler		56 146	0
Sum anleggsmidler		56 146	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	8 415
Andre kortsiktige fordringer		0	57 321
Sum fordringer		0	65 736
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		288 270	639 994
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		288 270	639 994
Sum omløpsmidler		288 270	705 730
SUM EIENDELER		344 416	705 730

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		330 000	330 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		0	145 430
Udekket tap		-139 039	0
Sum opptjent egenkapital		-139 039	145 430
Sum egenkapital		190 961	475 430
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		150 402	230 300
Annen kortsiktig gjeld		3 053	0
Sum kortsiktig gjeld		153 455	230 300
Sum gjeld		153 455	230 300
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		344 416	705 730

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	0
Tilgang i året	68 750
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	68 750
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-12 604
Balanseført verdi per 31.12.	56 146
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	12 604

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

	Vedlegg 2			
	ÅSE BRYGGE SAMEIE	Budsjett 2025	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Konto	Kontonavn	TOTAL		
3600	Inntekter innbet fellesutgifter	1643100	1552158	1462356
3600	TV/Bredbånd	197604	197604	191380
3607	Elbilladere	28992	28304,37	27555,93
	Sum inntekter	1869696	1778066,37	1681291,93
		0		
6017	Avskrivning på inventar	13750	12604,17	0
		0		
5000	Lønn	0	0	25000
5400	Arbeidsgiveravgift	0	0	3525
6300	Leie lokaler	1000	800	1000
6301	Kostnad felles uteareal	6000	5953,38	45202,7
6320	Kommunale avgifter	480000	417476,64	353187,22
6340	Lys, varme	510000	483830,22	435707,69
5411	TV/Bredbånd	197604	177804	177940,4
6360	Renhold	105000	104294,52	98203,56
6361	Brøyting	0	0	13717,25
6391	Vaktmester plenklipp	0	0	0
6545	Elbilladersystem	-12000	-7345,46	-15000
6550	Rekvisita	1000	431,5	18343,4
6600	Repr. Vedlikehold bygninger	350016	442398,26	92703,16
6620	Repr. Vedlikehold utstyr	5000	0	0
6625	Alarmer og årskontroller	195000	194188,52	180752,74
6701	Revisjon	20000	18000	18500
6705	Honorar regnskap	55000	51297,47	70797,78
6811	Systemkostnader	21960	21075,13	19007,34
6815	Nett kostnader Telenor	6000	6000	6000
6860	Møte, kurs. Oppdatering	0	299	
6901	Nødtelefon heis	0	0	0
7420	Gaver	1000	1050	895
7500	Forsikringer	135000	132833	156641
7770	Bankgebyr	8700	8682,5	6568,5
7790	Andre kostnader	5000	577,19	11750,61
	Sum driftskostnader	2105030	2072250,04	1720443,35
	DRIFTSRESULTAT	-235334	-294183,67	-39151,42
8051	Annen renteinntekt	4000	12583,25	4485
8070	Annen finansinntekt	0	315,7	170
	Sum finansinntekter	4000	12898,95	4655
		0		
8150	Annen rentekostnad	0	784,19	0
8155	Leverandørrenter	1500	2399,43	1414,74
	Sum annen rentekostnad	1500	3183,62	1414,74
	Nettoresultat	-232834	-284468,34	-35911,16
	Evt. ekstra innbetaling	250000		
	Nettoresultat	17166		

Vedlegg 3

Fremtidig regelverk om bruk av varmepumpe – konsekvenser for oss

Vi har en væske/vann pumpe med R410A

Væske/vann-varmepumper med kjølemediet R410A er tillatt fram til 2027. Dette betyr at det er en frist for hvor lenge denne typen kjølemedium kan brukes i nye installasjoner eller reparasjoner.

Hva er R410A?

- R410A er et syntetisk kjølemedium som brukes i mange varmepumper og klimaanlegg.
- Det er effektivt for oppvarming og kjøling, men har en høy GWP-verdi (Global Warming Potential), noe som betyr at det bidrar mye til global oppvarming dersom det lekker ut i atmosfæren.

EU-reguleringer og 2027-fristen

- **EU's F-gassforordning** regulerer bruken av fluorholdige gasser (som R410A) for å redusere klimagassutslipp.
- Fra 2027 vil det bli forbudt å bruke kjølemedium med GWP over 750 i nye væske/vann-varmepumper (og mange andre systemer). R410A har en GWP-verdi på 2088, som er langt over grensen.
- Etter 2027 vil det heller ikke være tillatt å reparere eksisterende systemer som bruker R410A hvis det krever etterfylling av kjølemedium.

Hva betyr dette for oss?

Eksisterende varmepumpe

Vi har i januar etterfylt varmepumpa med kjølemedium og vi kan fortsatt bruke varmepumpen også etter 2027. Pumpa er 12 år og det er usikkert hvor lenge den vil fungere. Teknisk levetid er ca mellom 12 - 20 år. Trenger varmepumpa vår service eller etterfylling etter 2027 kan det bli problematisk og dyrt fordi det blir begrenset tilgang på R410A.

Fremtiden

Alternativ 1

Vi kan i løpet av 2025/2026 kjøpe en tilsvarende pumpe som vi har i dag. Den vil fungere 10 - 15 år. Kostnadene for denne løsningen blir ca 550 000 – 600 000.

Alternativ 2

Vi fortsetter med dagens varmepumpe og håper den fungerer flere år til og kjøper da en mere miljøvennlig maskin som tilfredstiller fremtidige krav. Kostnadene vil bli godt over 1 mill.

Styrets anbefaling

I og med vi har fylt opp varmepumpa med nytt kjølemedium i januar i år tror vi at den vil fungere ytterligere noen år. I vår planlegging må vi ta høyde for at vi må ha økonomi til å investere i en ny varmepumpe på kort varsel om eksisterende pumpe slutter å fungere.

Mars 2025

Vedlegg 4

Ekstra innbetaling fra seksjonseierne

Underskuddet for 2024 blir ca. kr 275 000. Det vil si at vedlikeholdsfondet vårt reduseres kraftig.

Økningen av felleskostnadene fra 1.1.25 vil ikke føre til at vi kan legge opp en buffer i 2025.

Også i 2025 vil vi få vedlikeholdskostnader til utbedring av bl.a. lekkasjer og kostnader til varmeanlegget. I slutten av 2024 fikk vi problem med varmen i leilighetene som i skrivende stund ikke er løst. Pr. utgangen av januar har utbedringsarbeidet kostet oss rundt kr 150 000.

Dersom vi må skifte varmepumpe som støtter fremtidige krav, vil det koste mellom 1 og 1,3 mill.

Hvordan finansiere ekstraordinære kostander.

- Øke husleien betydelig
- Ekstra innbetaling fra seksjonseierne
- Låneopptak

Øke felleskostnadene betydelig

Gradvis høyere husleie er naturlig men høye felleskostnader kan være avskrekkende på fremtidige kjøpere.

- Mange kjøpere fokuserer på den totale månedlige utgiften, inkludert boliglån og felleskostnader. Høye felleskostnader kan redusere hvor mye de er villige til å betale for selve leiligheten.
- Dersom felleskostnadene er høye uten tydelig grunn, kan kjøpere tolke det som dårlig økonomisk styring i sameiet eller ineffektiv drift.
- Høye felleskostnader kan signalisere at sameiet har høy gjeld eller store vedlikeholdsutgifter. Dette kan få kjøpere til å bekymre seg for uforutsette kostnader i fremtiden, som vedlikehold eller rehabilitering.
- Kjøpere sammenligner ofte boliger i samme område. Om felleskostnadene våre er høyere enn gjennomsnittet for tilsvarende boliger, kan det trekke ned attraktiviteten på våre leiligheter.

Ekstra innbetaling fra seksjonseierne

I et boligsameie er det vanlig at seksjonseierne innbetaler til et vedlikeholdsfond etter sameiebrøken, med mindre annet er avtalt i vedtektene. (det er det ikke hos oss)

Sameiebrøken (fordelingsnøkkelen basert på hver seksjons eierandel) brukes som grunnlag for fordeling av fellesutgifter, inkludert oppbygging av et vedlikeholdsfond.

Låneopptak

Bankforbindelsen vår mener det er utfordrende å tilby lån til sameiet ettersom banken ikke kan ta pant i eiendommen.

Konklusjon

I tillegg til en fornuftig økning av felleskostnadene vil styret gå inn for at seksjonseierne innbetaler ekstra i 2025 - totalt 250 000 kr som skal benyttes til nødvendige tiltak for ordinært vedlikehold og drift av sameiet.

Innbetalingene vil variere fra kr 4 900 som det laveste til kr 13 650.

Innbetalingen skjer etter sameiebrøken og beløpet kan;

- Innbetales i sin helhet innen 1.5
- Deles på 2 innbetalinger i løpet av året. 50% innbetales 1.5. og resten 1.9.

I vår planlegging må vi ta høyde for at vi må ha økonomi til å investere i en ny varmepumpe på kort varsel om eksisterende pumpe slutter å fungere. Som nevnt vil det vil koste oss over 1 mill. og derfor må vi belage oss på en ytterligere innbetaling på sikt. (Se også vedlegg 3 om varmepumpa/varmen)

Dette tiltaket krever simpelt flertall på årsmøtet

Flertallskrav for ekstra innbetaling:

Simpelt flertall

Dersom innbetalingen vurderes som en del av nødvendige tiltak for ordinært vedlikehold eller drift av sameiet. Eksempler: Innbetaling for å dekke underskudd eller påregnelige reparasjonskostnader.

2/3 flertall

Kreves hvis innbetalingen anses som et "vesentlig tiltak" Eksempler: Innbetaling for større påkostninger, som oppgradering av bygget, eller andre tiltak som går utover vedlikeholdsplikt.

Mars 2025

Vedlegg 5

Terrasser over tak/oppvarmede rom – vedlikehold og ansvar

Generelt om vedlikeholdsplikt

I vårt sameie er eierne ansvarlige for å vedlikeholde de deler av bygningen som de har eksklusiv bruksrett til, inkludert terrasser. Dette følger av vedtektene og av eierseksjonsloven. Eiere har en vedlikeholdsplikt som innebærer at de må sørge for at terrassen holdes i god stand for å hindre skader som kan få konsekvenser for fellesarealer eller andre seksjoner.

Vedlikeholdsplikten er viktig fordi den beskytter både eierens investering og sameiets verdier. Hvis en terrasse ikke vedlikeholdes ordentlig, kan det føre til vannskader eller andre problemer som sprer seg til fellesarealer eller andre seksjoner. Dette kan i verste fall medføre erstatningsansvar for eieren som har forsømt vedlikeholdsplikten.

Bakgrunn for vedtektsendringene

Vann- og følgeskader av vannlekkasjer er og kan bli en betydelig kostnad for sameiet. Spesielt viktig er det å forebygge at lekkasjer ikke skjer fordi forsikringsselskapet vårt, Storebrand, har unntak for;

3.5 Vann og annen væske

Skader som ikke erstattes er bl.a.:

Skade som skyldes vann som trenger inn via terrasse og balkong, eller overgangen mellom terrasse/balkong og vegg/ andre bygningsdeler, også når dette er tak for bolig under.

Terrasser over boligrom/tak for bolig under

Sameiet har 3 terrasser over boligrom.

Terrasser over boligrom		Boligrom under	
Seksjon	Eiere	Seksjon	Eiere
Nr. 10	Ildri og Arnold Bolstad	Nr. 7 Nr. 6	Zhang Houxiang Tove Lorgen
Nr. 32	Else Mari Birkevold	Nr. 29	Vidar Pettersen
Nr. 25	Arnfinn Michaelsen	Nr. 21	Randi Fiskerstrand

Terrasse over boligrom er av fagfolk nevnt som en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser.

Dette skyldes flere forhold:

- Vann kan trenge gjennom konstruksjonen og forårsake skader på terrassen og rommet under
- Temperaturforskjeller kan føre til sprekker og andre skader i materialene.
- Mangelfull drenering kan føre til at vann samler seg (her på taket) som kan forverre skadene.

Ansvar ved skade - terrasse over boligrom

Om årsaken til lekkasjen er feil/skade på membran

Membranen anses å tilhøre sameiets fellesareal og sameiet må derfor dekke reparasjonskostnadene om det oppstår skade på taktekkingen under terrassedekket.

Om årsaken til lekkasjen er mangelfullt vedlikehold av takterrassen.

Seksjonseieren er da ansvarlig for reparasjonskostnadene

Årsmøte april 2025

Vedlegg til vedtektene punkt 5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Vedlikeholdsplikt - terrasse over boligrom

Det er eierens ansvar å regelmessig inspisere terrassen for å oppdage tidlige tegn til skader eller lekkasjer. Tidlig oppdagelse kan forhindre større skader og redusere kostnadene for reparasjon.

Tillegg til vedtektene om vedlikehold av terrasse for seksjon nr. 10

Vedlikehold av vannavløp

Eierne av seksjon Nr 10 har ansvar for regelmessig å kontrollere at vann ikke samler seg ved terrassedøren, og at vann fritt får avløp til begge slukene i hjørnene.

Kontrollen skal utføres ved å fjerne betonghellene der det er skjært spor i isolasjonsplatene under hellene.

Ansvar ved utskifting av dekke

Dersom betonghellene må fjernes/skiftes ut på grunn av taktekkingen under terrassedekket må utbedres, er det sameiets ansvar å dekke kostnadene.

Skader og slitasje på hellene er seksjonseierens ansvar.

Hvis annet dekke enn betongheller ønskes, skal dette avklares med styret før arbeid igangsettes og bekostes av seksjonseieren.

Generelt

Alle endringer og vedlikehold skal utføres i samsvar med gjeldende lover, regler og forskrifter.

Tillegg til vedtektene om vedlikehold av terrasse for seksjon nr. 25

Vedlikehold av sluk

Terrassen til seksjon Nr 25 er over 100 m² og har kun én sluk i henhold til tegningene. Det er eierens ansvar å regelmessig kontrollere at sluken er åpen og fungerer som den skal.

Ved kraftig regn samler det seg vann i ytterkanten mot sør (over betonghellene).

Eierne må derfor årlig utføre kontroll og rengjøring ved å fjerne deler av hellene mot sør for å sikre at vannet har fri tilgang til sluken.

Vedlikehold og utskifting av materialer

Lektene som ligger under betonghellene er kappet og arrangert som en labyrint. Kostnader med utskifting/fornyng av lektene er sameiets ansvar.

Dersom betonghellene må fjernes/skiftes ut på grunn av taktekingen under terrassedekket må utbedres, er det sameiets ansvar å dekke kostnadene.

Skader og slitasje på hellene er seksjonseierens ansvar.

Hvis annet dekke enn betongheller ønskes, skal dette avklares med styret før arbeid igangsettes og bekostes av seksjonseieren.

Generelt

Alle vedlikeholdsarbeider og eventuelle endringer skal utføres i samsvar med gjeldende lover, regler og forskrifter.

Tillegg til vedtektene om vedlikehold av terrasse for seksjon nr. 32

Ansvar ved lekkasje og fjerning av fliser

Terrassen er flislagt, og dersom det oppstår lekkasje til boligen under, og flisene må fjernes som en del av reparasjonsarbeidet er det sameiet som er ansvarlig for å fjerne eksisterende fliser..

Eieren er ansvarlig for å holde sluken åpen.

Ansvar for gjenoppretting

Sameiet har ansvar for å kjøpe og legge nye fliser etter at reparasjonen er fullført. Alle kostnader knyttet til arbeidet dekkes av sameiet.

Ønsker om annet dekke

Dersom seksjonseieren ønsker et annet dekke enn fliser, skal dette avklares med styret før arbeidet igangsettes. Kostnadene forbundet med legging av nytt dekke dekkes i sin helhet av seksjonseieren.

Generelt

Alle endringer og vedlikehold skal utføres i samsvar med gjeldende lover, regler og forskrifter.

Vedlegg 6

Vedtektene 2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Godkjenning av leietaker

Forslag til vedtektsbestemmelse om korttidsutleie – årsmøte april 2025

1. **Definisjon av korttidsutleie:** Korttidsutleie defineres som utleie av bolig eller deler av bolig for en periode på mindre enn 30 dager sammenhengende.

2. **Melding til styret:** Sameiere som ønsker å drive korttidsutleie, plikter å informere styret skriftlig før hver utleieperiode. Informasjonen skal inneholde:
 - Utleieperiode (fra dato til dato).
 - Navn og kontaktinformasjon til leietaker(e).
 - Antall personer som skal oppholde seg i boligen.

Mars 2025

Vedlegg 7 – Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen foreslår følgende:

Anders Bergsli, styreleder
Arnfinn Michaelsen, styremedlem
Sondre Aakre, varamedlem

Mvh Angeli Bhatia Overå

På årsmøtet i sameiet den 09.04.2024 ble følgende valgkomite valgt:

Ragnar Johansen
Ingrid Bjørnsen
Angeli Bhatia Overå

Dagen styre består av:

Jan Arve Hoseth, styreleder, på valg
Anders Bergsli, styremedlem, på valg
Ingrid Lundberg, styremedlem, ikke på valg
Henrik Klokset, styremedlem, ikke på valg
Elisabeth Nordal, styremedlem, ikke på valg
Arnfinn Michaelsen, varamedlem, på valg
Knut Rogne, varamedlem, ikke på valg

Vil samtidig opplyse valgkomiten om at Jan Arve Hoseth tar ikke gjenvalg da min arbeidssituasjon vil endre seg i år, og jeg vil også bo i lengre perioder i Oslo.

For styret - Jan Arve Hoseth