

Åse Brygge Sameie



ÅRSRAPPORT Regnskapsåret 2025

Til seksjonseierne i Åse Brygge Sameie

Velkommen til årsmøte, **tirsdag 24. mars 2026 kl 17.00**

Sted: Ålesund Jeger- og Sportsfiskeforening, Holsmyrvegen 60

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2025.

Styret håper at alle seksjonseiere viser interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en viktig anledning til å delta i diskusjoner, påvirke beslutninger og velge det styret som skal forvalte Åse Brygge Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

- Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
- Leietaker, ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eier av boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede og 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 ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Fullmakt

Dersom du ikke har anledning til å møte på årsmøtet, kan du gi skriftlig fullmakt til en annen seksjonseier.

.

Anders Bergslid

Styreleder

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Åse Brygge Sameie avholdes tirsdag 24. mars 2026 kl
17.00 Ålesund Jeger- og Sportsfiskeforening, Holsmyrvegen 60**

Saksliste – Årsmøte Åse Brygge Sameie

1. Konstituering

Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
Valg av møteleder og referent
Godkjenning av innkalling og saksliste
Valg av én seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

2. Årsrapport for 2025

3. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

4. Budsjett for 2026

5. Endringer i vedtektene

6. Søknad om midlertidig enerett til bruk av fellesareal

7. Økning av felleskostnadene og ekstra innbetaling

8. Muren mot sjøen – forsikringsforhold og videre oppfølging

9. Fullmakt i forbindelse med sak i forliksrådet

10. Godtgjørelse til styret

11. Valg

- A) Valg av styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av varamedlem for 2 år
- C) Valgkomité for 1 år

Protokollen fra årsmøtet vil bli sendt til alle seksjonseiere når den er signert.

Ålesund,13.mars.2026

Styret i Åse Brygge Sameie.

Arnfinn Michaelsen
Sign.

Ingrid Lundberg
Sign.

Eisabeth Nordal
Sign.

Henrik Klokset
Sign.

Anders Bergslid
Sign.

Årsrapport for 2025 – Åse Brygge Sameie

Styret

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Anders Bergslid	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem	Ingrid Lundberg	valgt for 2 år i 2024 (på valg i år)
Styremedlem	Henrik Klokset	valgt for 2 år i 2024 (på valg i år)
Styremedlem	Elisabeth Nordal	valgt for 2 år i 2024 (på valg i år)
Styremedlem	Arnfinn Michaelsen	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Sondre Aakre	valgt for 2 år i 2025
Varamedlem	Knut Rogne	valgt for 2 år i 2024 (på valg i år)

Valgkomité – valgt for 1 år

Ingrid Bjørnsen, Ragnar Johansen og Angeli Bhatia Overå

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av ADMENTO AS, ved Tatiana Pyankova
Ålesund/Digerneset.

Sameiets revisor er DALE REVISJON AS

Styrets arbeid

- I perioden er det gjennomført 8 styremøter.
- Varamedlemmene blir innkalt til hvert styremøte
- Styret har egen epostadresse styretaasebrygge@gmail.com som brukes i all e-postkommunikasjon med styret.

Mål for styrets arbeid

Åse Brygge Sameie skal være et trygt, trivelig og godt sted å bo. Samtidig skal sameiet forvaltes på en økonomisk ansvarlig og langsiktig måte.

De siste årene har vist at bygget og de tekniske anleggene krever tettere oppfølging enn tidligere. Styrets arbeid må derfor ha et tydelig fokus på:

- Forsvarlig drift og kontroll med kostnadsutviklingen
- Planmessig og langsiktig vedlikehold
- Oppfølging av tekniske anlegg, særlig varmeanlegget
- Risikoreduserende tiltak for å unngå større og mer kostbare skader

Hovedmålet er å sikre verdiene i eiendommen og opprettholde en god standard på bygninger og fellesanlegg. Dette er avgjørende for å:

- Bevare og styrke markedsverdien på leilighetene
- Skape forutsigbarhet i økonomien
- Opprettholde et ryddig og attraktivt bomiljø

Styret legger til grunn at et godt sameie forutsetter både tydelig styring og aktiv medvirkning fra beboerne. Fremover vil arbeidet i større grad være preget av nødvendige prioriteringer og økonomisk disiplin.

Vedlikehold og reparasjoner

2025 har vært preget av nødvendige reparasjoner og tekniske tiltak, særlig knyttet til sameiets varmeanlegg.

1. Felles teknisk anlegg – varmepumpe og sjøkrets

Det er gjennomført flere tiltak på varmepumpeanlegget:

- Skifting og etterfylling av væske (spritblanding) i sjøkretsen
- Utskifting av enkelte tekniske komponenter

Tiltakene har vært nødvendige for å sikre stabil varmeleveranse til bygget og redusere risiko for driftsstans. Anlegget krever fortsatt tett og systematisk oppfølging.

2. Fordelingssystem / varmeanlegg i seksjonene (seksjonseiers ansvar)

Som del av vedlikeholdet av det vannbårne varmesystemet er det gjennomført tiltak i enkelte leiligheter:

- Skifting av aktuatorer (motorene som åpner og lukker ventilene)
- Utskifting av termostater

3. Bygningsmessige utbedringer

Det er gjennomført utbedringer knyttet til:

- Lekkasjer ned mot Aarøe sin leilighet
- Lekkasje ned mot Fiskerstrand

4. Kloakkanlegg

Det er foretatt utskifting av føler i kloakkanlegget for å sikre korrekt drift og varsling.

Samlet viser dette at både tekniske anlegg og bygningsmessige konstruksjoner nå har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehovet er økende, og hvor planmessig oppfølging er avgjørende for å sikre stabil drift og forutsigbar økonomi.

Oppfølging av leverandør – varmeanlegg

Styret har igangsatt oppfølging overfor leverandør knyttet til varmepumpeanlegget. Saken gjelder forhold ved installasjon og drift av anlegget.

Sameiet bistås av advokat i saken. Prosessen pågår, og styret vil holde seksjonseierne orientert om utviklingen.

Økonomi

Regnskapsåret 2025 har vært økonomisk krevende for sameiet.

Sameiet har brukt over kr 700 000 til reparasjon og vedlikehold (herav om lag kr 600 000 knyttet til varmepumpeanlegget). Til tross for ekstraordinære innbetalinger på kr 350 000, gikk sameiet med et underskudd på over kr 100 000 i 2025.

Resultatet viser at sameiet har behov for å styrke egenkapitalen og bygge opp større økonomisk robusthet for å møte fremtidige forpliktelser og investeringer.

Det vises til sak 7

Fremtidige forpliktelser og investeringer

Sameiet står foran flere nødvendige tiltak de kommende årene:

- Utskifting av bærekablene i heisene
- Fremtidig investering i nytt varmepumpeanlegg eller alternativ løsning (for eksempel tilkobling til Tafjord)
- Tiltak knyttet til rensing og behandling av vannet i varmeanlegget

Dette er investeringer og tiltak som vil kreve betydelige midler både på kort og lengre sikt.

Det er derfor nødvendig at reparasjon og vedlikehold prioriteres strengt etter hva som er teknisk mest nødvendig og økonomisk forsvarlig.

Organisering og driftskostnader

Sameiet har de siste årene vært avhengig av betydelig egeninnsats fra både beboere og styre. Dersom sameiet i fremtiden må benytte ordinære vaktmestertjenester og/eller ekstern styreleder, vil dette medføre en årlig merkostnad på flere hundre tusen kroner.

Dette er forhold som må tas med i vurderingen av fremtidig kostnadsnivå og hvordan sameiet organiserer drift og forvaltning.

På bakgrunn av dette legger styret frem forslag til godtgjørelse til styret. Se sak 10

HMS-arbeidet

Styret har satt følgende 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

Kartlegging av risiko er en viktig del av HMS-arbeidet. Styret er derfor avhengig av at beboerne bidrar gjennom årlig egenkontroll.

For første gang har alle 33 seksjoner levert egenkontroll – dette er svært positivt og viser godt engasjement for sikkerheten i sameiet.

Vernerunde

Styret gjennomførte vernerunde 04.09.2025. Følgende forhold ble blant annet vurdert:

- Orden og sikkerhet i fellesarealer
- Brannsikkerhet og rømningsveier
- Belysning og tekniske installasjoner
- Avfallshåndtering

Avfallssorteringen fungerer i hovedsak godt. Det er likevel en gjentakende utfordring knyttet til håndtering av papp. Papp skal flatpakkes før den legges i containeren, slik at kapasiteten utnyttes best mulig. Alternativt kan større mengder leveres direkte til Attvin.

Gjennomførte kontroller

- Kontroll av røykluker i oppgangene
- Kontroll av manuelt sløkkeutstyr i garasjen
- Kontroll av brann- og nødllys
- El-kontroll
- Kontroll av heisene utført av Norsk Heiskontroll 28.09.2025

Dugnad

Den årlige vårdugnaden ble gjennomført med tilfredsstillende oppmøte. Det ble ryddet rundt blokkene, plantet blomster, spylt i garasjen og vasket vinduer i A- og B-blokka.

Styret takker alle som deltok for innsatsen.

Styret vil også rette en særskilt takk til beboere som gjennom året har gjort en betydelig innsats for fellesskapet, blant annet med snørydding, snøfresing og plenklipping. Denne typen frivillig arbeid bidrar til å holde kostnadene nede og til at sameiet fremstår velholdt.

Sak 3 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Sak 4 Budsjett for 2026

Sak 5 Endringer i vedtektene

Sak 6 Søknad om midlertidig enerett til bruk av fellesareal

Sak 7 Økning av felleskostnadene og ekstra innbetaling

Sak 8 Muren mot sjøen – forsikringsforhold og videre oppfølging

Sak 9. Fullmakt i forbindelse med sak i forliksrådet

Sak 10 Godtgjørelse til styret

Sak 11 Valg

Årsregnskap for
ÅSE BRYGGE SAMEIE

912750582

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		2 222 430	1 785 745
Sum driftsinntekter		2 222 430	1 785 745
Driftskostnader			
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-13 750	-12 604
Annen driftskostnad		-2 351 471	-2 067 325
Sum driftskostnader		-2 365 221	-2 079 930
Driftsresultat		-142 792	-294 184
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		15 179	12 583
Annen finansinntekt		175	316
Sum finansinntekter		15 354	12 899
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		0	-3 184
Sum finanskostnader		0	-3 184
Netto finans		15 354	9 715
Årsresultat		-127 438	-284 469
Overføringer			
Annen egenkapital		0	-145 430
Udekket tap		-127 438	-139 039
Sum overføringer		-127 438	-284 469

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.	1	42 396	56 146
Sum varige driftsmidler		42 396	56 146
Sum anleggsmidler		42 396	56 146
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		3 448	0
Andre kortsiktige fordringer		66 323	-3 017
Sum fordringer		69 770	-3 017
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		124 905	288 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		124 905	288 270
Sum omløpsmidler		194 676	285 253
SUM EIENDELER		237 072	341 399

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital	2	330 000	330 000
Sum innskutt egenkapital		330 000	330 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	2	-266 477	-139 039
Sum opptjent egenkapital		-266 477	-139 039
Sum egenkapital		63 523	190 961
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		153 617	150 402
Annen kortsiktig gjeld		19 931	36
Sum kortsiktig gjeld		173 549	150 438
Sum gjeld		173 549	150 438
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		237 072	341 399

ÅLESUND, 06.03.2026

Anders Bergslid
styrets leder

Elisabeth Ragnhild Ulvestad
Nordal
styremedlem

Ingrid Elisabeth Lundberg
styremedlem

Henrik Klokset
styremedlem

Arnfinn Michaelsen
styremedlem

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. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. 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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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 2024 til 2025.

Note 1 - Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

	Varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.	68 750
Tilgang i året	0
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.	68 750
Samlede avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger	-26 354
Balanseført verdi per 31.12.	42 396
Avskrivninger, nedskrivninger og reverseringer av nedskrivninger i regnskapsåret	13 750

Note 2 - Egenkapital

	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 31.12.2024	330 000	-139 039	190 961
Årsresultat	0	-127 438	-127 438
Egenkapital 31.12.2025	330 000	-266 477	63 523

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Resultatregnskap		
Annen driftsinntekt		
3605 Leieinntekt fast eiendom, avgiftsfri	2 192 971,32	1 749 762,00
3607 Elbil-ladere, avgiftsfri	29 458,19	35 983,18
	2 222 429,51	1 785 745,18
Sum driftsinntekter	2 222 429,51	1 785 745,18
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		
6017 Avskrivning på inventar	-13 750,00	-12 604,17
	-13 750,00	-12 604,17
Annen driftskostnad		
6300 Leie lokale	-1 000,00	-800,00
6301 Kostnad felles uteareal	-3 249,93	-5 953,38
6320 Renovasjon, vann, avløp o.l.	-457 826,00	-417 476,64
6340 Lys, varme	-353 923,95	-483 830,22
6360 Renhold	-111 168,75	-104 294,52
6411 TV Tafjord Marked	-177 804,00	-177 804,00
6545 Elbilladersystem	0,00	-333,35
6550 Driftsmateriale	-12 372,76	-431,50
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	-190 843,81	-442 398,26
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	-509 877,50	0,00
6625 Alarmer og årskontroller	-239 131,03	-194 188,52
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	-10 000,00	0,00
6701 Honorar revisjon	-18 300,00	-18 000,00
6705 Honorar regnskap	-83 192,13	-51 297,47
6725 Honorar for juridisk bistand, fradragsberettiget	-15 098,00	0,00
6810 Data/EDB-kostnad	-2 209,00	0,00
6811 Systemkostnader	-27 118,22	-21 075,13
6815 Internett	-6 000,00	-6 000,00
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	-3 019,22	0,00
7320 Reklamekostnad	-1 688,00	0,00
7420 Gave, fradragsberettiget	-609,70	-1 050,00
7500 Forsikringspremie	-118 620,34	-132 833,00
7740 Øredifferanser	0,85	-0,71
7770 Bank og kortgebyrer	-6 876,00	-8 682,50
7790 Annen kostnad, fradragsberettiget	-1 544,00	-876,19
	-2 351 471,49	-2 067 325,39
Sum driftskostnader	-2 365 221,49	-2 079 929,56

Kontospesifisert årsregnskap

	2025	2024
Driftsresultat	-142 791,98	-294 184,38
Annen renteinntekt		
8051 Renter av bankinnskudd	15 179,00	12 583,25
	15 179,00	12 583,25
Annen finansinntekt		
8070 Annen finansinntekt	175,00	315,70
	175,00	315,70
Sum finansinntekter	15 354,00	12 898,95
Annen rentekostnad		
8150 Annen rentekostnad	0,00	-784,19
8155 Leverandørrenter	0,00	-2 399,43
	0,00	-3 183,62
Sum finanskostnader	0,00	-3 183,62
Netto finans	15 354,00	9 715,33
Årsresultat	-127 437,98	-284 469,05
Annen egenkapital		
8960 Overføringer annen egenkapital	0,00	-145 430,12
	0,00	-145 430,12
Udekket tap		
8990 Udekket tap	-127 437,98	-139 038,93
	-127 437,98	-139 038,93
Sum overføringer	-127 437,98	-284 469,05

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Balanse		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner, ol.		
1250 Inventar	42 395,83	56 145,83
	42 395,83	56 145,83
Sum varige driftsmidler	42 395,83	56 145,83
Sum anleggsmidler	42 395,83	56 145,83
Kundefordringer		
1530 Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt	3 447,79	0,00
	3 447,79	0,00
Andre kortsiktige fordringer		
1742 Forskuddsbetalt forsikring	12 886,66	0,00
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader	53 436,00	-3 017,00
	66 322,66	-3 017,00
Sum fordringer	69 770,45	-3 017,00
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
1920 Bankinnskudd	117 293,22	181 400,58
1923 4213.52.87983 Fastrentekonto	7 610,25	106 867,25
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	2,00	2,00
	124 905,47	288 269,83
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	124 905,47	288 269,83
Sum omløpsmidler	194 675,92	285 252,83
Sum eiendeler	237 071,75	341 398,66

Kontospesifisert årsregnskap

	31.12.2025	31.12.2024
Annen innskutt egenkapital		
2030 Annen innskudd egenkapital	-330 000,00	-330 000,00
	-330 000,00	-330 000,00
Sum innskutt egenkapital	-330 000,00	-330 000,00
Udekket tap		
2080 Udekket tap	266 476,91	139 038,93
	266 476,91	139 038,93
Sum opptjent egenkapital	266 476,91	139 038,93
Sum egenkapital	-63 523,09	-190 961,07
Leverandørgjeld		
2400 Leverandørgjeld	-153 617,34	-150 401,55
	-153 617,34	-150 401,55
Annen kortsiktig gjeld		
1500 Kundefordringer	-4 833,32	-36,04
2960 Annen påløpt kostnad	-15 098,00	0,00
	-19 931,32	-36,04
Sum kortsiktig gjeld	-173 548,66	-150 437,59
Sum gjeld	-173 548,66	-150 437,59
Sum egenkapital og gjeld	-237 071,75	-341 398,66

Til årsmøte i
Åse Brygge Sameie

Foretaksregisteret
NO 988 419 435 MVA

Dale Revisjon AS
Borgundvegen 390
6015 ÅLESUND

Telefon 70 15 11 10
Mobiltlf. 93 022 085

e-post
erik@dalerevisjon.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åse Brygge Sameie som viser et underskudd på kr 127.438,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 selskapets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Ålesund, 11. mars 2026

Dale Revisjon AS



Erik Dale
statsautorisert revisor

[illegible]

Sak 5

Forslag til vedtektsendring

Vedtektene § 8.6 siste avsnitt

Nåværende tekst:

Spørsmål som gjelder Åse Brygge Småbåthavn.

Hvis flertallet av styremedlemmene i boligsameiet også er eiere i Åse Brygge Småbåthavn er disse medlemmene i utgangspunktet inhabile i saker som omhandler Småbåthavna. Styret kan likevel behandle saken og orientere alle seksjonseiere om forslag til vedtak. Om minst 4 seksjonseiere krever det, skal det kalles inn til ekstraordinært årsmøte for å beslutte saken.

Siste avsnitt foreslås endret til:

Saker som gjelder Åse Brygge Småbåthavn

Styremedlemmer som selv er eiere i Åse Brygge Småbåthavn, eller på annen måte har en særskilt personlig eller økonomisk interesse i saken, anses inhabile i behandling av saker som gjelder småbåthavna.

Dersom et flertall av styremedlemmene er inhabile i en slik sak, er styret ikke vedtaksført. Styret skal i slike tilfeller begrense seg til å forberede saken og legge den frem for årsmøtet til avgjørelse, sammen med nødvendig orientering til seksjonseierne.

Dersom saken ikke kan utsettes uten risiko for vesentlig skade eller økonomisk tap for sameiet, kan styret iverksette nødvendige midlertidige tiltak for å ivareta sameiets interesser. Slike tiltak skal fremlegges for årsmøtet til orientering eller godkjenning.

Begrunnelse:

Endringen foreslås for å sikre at vedtektene er i tråd med habilitetsreglene i eierseksjonsloven §59. Styremedlemmer som selv er eiere i småbåthavna skal ikke delta i behandling eller avgjørelse av slike saker. Dagens formulering kan forstås slik at dette likevel er tillatt. Den foreslåtte endringen tydeliggjør at slike saker skal legges frem for årsmøtet til avgjørelse.

Sak 6 a - AVTALE OM MIDLERTIDIG ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREAL

1. Parter

Denne avtalen inngås mellom:

Åse Brygge Sameie, heretter kalt *Sameiet og*

Nicholas Slinning Aarø, eier av seksjon 2 – A H0103, heretter kalt *Seksjonseier*.

Avtalen erstatter tidligere uformell godkjenning gitt av styret 25.03.2021.

2. Rettslig grunnlag

Avtalen er inngått med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 om midlertidig enerett til bruk av fellesareal, og er godkjent av årsmøtet med alminnelig flertall etter § 49.

3. Formål

Seksjonseier gis midlertidig enerett til bruk av et avgrenset område av sameiets fellesareal til uteplass.

Eneretten gir kun bruksrett. Arealet forblir fellesareal og inngår ikke som tilleggsdel til seksjonen.

4. Beskrivelse av arealet

Eneretten gjelder et område på **6,4 m²** slik det fremgår av vedlagt foto/tegning.

Vedlegg:

- Søknad datert 25.03.2021
- E-post fra tidligere styreleder Paul Urke
- Foto som viser området

5. Varighet

Eneretten gjelder fra 25.03.2021 og i 10 år, til og med 24.03.2031.

Eneretten opphører automatisk ved utløpet av perioden uten krav om oppsigelse.

Forlengelse kan kun skje ved nytt vedtak på årsmøtet og skriftlig avtale.

Avtalen gir ikke grunnlag for krav om permanent bruksrett eller omgjøring til tilleggsdel.

6. Overdragelse

Eneretten følger seksjonen innenfor den avtalte perioden.

Ved eierskifte overtar ny eier rettigheter og plikter etter avtalen frem til avtalens utløp.

Eneretten forlenges ikke som følge av eierskifte.

7. Bruk og vedlikehold

Seksjonseier forplikter seg til:

- Å bruke arealet kun som uteplass
- Å holde området i ryddig og forsvarlig stand
- Å ikke hindre ferdsel eller bruk av øvrige fellesarealer
- Å dekke alle kostnader knyttet til bruk og vedlikehold
- Å dekke eventuell skade på fellesareal
- Å tilbakeføre området til opprinnelig stand ved avtalens opphør
- Eventuelle heller skal være av samme type og utførelse som eksisterende dekke.

8. Sameiets rettigheter

Sameiet kan trekke tilbake eneretten med 3 måneders skriftlig varsel dersom:

- Seksjonseier vesentlig misligholder avtalen
- Sameiets behov for arealet endres vesentlig ved årsmøtevedtak

Tilbakekall skal være saklig begrunnet.

9. Økonomi

Det betales ikke vederlag for bruksretten.

Alle kostnader knyttet til bruk, vedlikehold og tilbakeføring bæres av Seksjonseier.

Merknad:

Denne beslutningen gjelder kun den aktuelle saken. Ved fremtidige søknader om midlertidig enerett til bruk av fellesareal kan årsmøtet vurdere om det skal betales et vederlag til sameiet, særlig dersom bruken kan medføre en verdimeessig fordel for den aktuelle seksjonen.

10. Godkjenning og virkning

Avtalen formaliserer en bruksrett som ble gitt ved styrebeslutning 25.03.2021.

11. Signaturer

Åse,

For Åse Brygge Sameie

Seksjonseier

Vedlegg

Søknaden fra Seksjonseier

Fra: thomas henningsen <henningsen95@hotmail.com>

Sendt: torsdag 25. mars 2021 10:56

Til: paul.urke@mimer.no

Kopi: Amalie Grønningsæter <amalisens@gmail.com>

Emne: Utvidelse av terrasse

Hei, Paul.

Slik jeg forsto det sits dette ble tatt opp, fikk vi tillatelse til å utvide uteplassen vår med 3-4 rader vestover (mot Strand). Dette var i en samtale med Arnfin og Anders.

Er det mulig å få dette skriftlig fra styret?

Mvh

Thomas Henningsen & Amalie Grønningsæter

Godkjennelse fra tidligere styreleder Paul Urke

From: paul.urke@mimer.no <paul.urke@mimer.no>
Sent: Thursday, March 25, 2021 2:22:28 PM
To: 'thomas henningsen' <henningsen95@hotmail.com>
Cc: 'Amalie Grønningsæter' <amalisens@gmail.com>
Subject: SV: Utvidelse av terrasse

Styret i sameiet Åse Brygge bekrefter å ha akseptert søknaden fra Henningsen/Grønningsæter om å belegge en mindre del av fellesområdet nær deres leilighet med steinheller ikht. Søknad.

Beslutningen skal ikke skape presedens for sameiet.

PAUL URKE

Nedregårdsveien 41 B
6010 Ålesund

Området det gjeder

8 heller a
0.40cm =

3,2 m



5 heller a 0.40 cm = 2 m

Sak 6 b - Søknad om midlertidig enerett til fellesareal fra Lundberg

Styret behandlet søknaden fra Lundberg på styremøte august 25- sak 26/25

Søknaden

Sak 26/25 Søknad fra beboer om midlertidig enerett til fellesareal

fre. 25. juli, 14:34 (for 2
døgn siden)

Ingrid Lundberg

til meg

Vi søker om tillatelse til å legge heller foran terrassen vår hvor det er plen idag. Det dreier seg om ca 1 meter bredde.

Denne plenen blir svidd så snart det er litt sol.

Vi er klar over at denne delen vil fortsatt tilhøre Sameiet.

Vi håper på et positivt svar.

Fortsatt god sommer.

Vennlig hilsen

Ingrid og Trond Kundberg

Sendt fra min iPhone

Styret vedtok:

Styret stiller seg positiv til søknaden om midlertidig enerett til bruk av området på 6,6 m2 .

for en periode på 30 år, under forutsetning av at årsmøtet vedtar nødvendig

vedtektsendring med tilstrekkelig flertall i henhold til eierseksjonsloven § 25.

Styret fremmer saken for årsmøtet 2026 med forslag til vedtektsendring og vilkår for eneretten, inkludert vedlikeholdsansvar og kostnadsdekning.

Endring av varighet

Styret var positiv til en varighet på 30 år. Styrelederen foreslår nå at eneretten gis for 10 år.

Dette for å tydeliggjøre at ordningen er midlertidig og at arealet fortsatt er fellesareal.

Eventuell forlengelse må behandles på nytt av årsmøtet.

Krever simpelt flertall

AVTALE OM MIDLERTIDIG ENERETT TIL BRUK AV FELLESAREAL

1. Parter

Denne avtalen inngås mellom:

Åse Brygge Sameie, heretter kalt *Sameiet*, og

Ingrid og Trond Lundberg, eiere av seksjon nr. 4 – H0101, heretter kalt *Seksjonseier*.

2. Rettslig grunnlag

Avtalen er inngått med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 om midlertidig enerett til bruk av fellesareal, og er godkjent av årsmøtet i Sameiet med alminnelig flertall etter § 49.

3. Formål

Sameiet gir Seksjonseier midlertidig enerett til bruk av et nærmere angitt område av sameiets fellesareal.

Området kan benyttes som uteplass og til plassering av blomsterkrukker, i samsvar med sameiets vedtekter og denne avtalen.

Eneretten gir kun bruksrett og innebærer ingen endring av eiendomsretten til arealet.

4. Beskrivelse av arealet

Eneretten gjelder et område på **6,6 m²**.

Arealets beliggenhet fremgår av vedlagt tegning.

Arealet forblir fellesareal og inngår ikke som tilleggsdel til seksjonen.

5. Varighet

Eneretten gjelder fra 25.03.2026 og i 10 år, til og med 24.03.2036.

Eneretten opphører automatisk ved utløpet av perioden uten krav om oppsigelse.

Forlengelse kan kun skje ved nytt vedtak på årsmøtet og skriftlig avtale mellom partene.

Avtalen gir ikke grunnlag for krav om permanent bruksrett eller omgjøring til tilleggsdel.

6. Overdragelse

Eneretten følger seksjonen innenfor den avtalte perioden.

Ved eierskifte overtar ny eier rettigheter og plikter etter avtalen frem til avtalens utløp.

Eneretten forlenges ikke som følge av eierskifte.

7. Bruk og vedlikehold

Seksjonseier forplikter seg til:

- Å bruke arealet kun i samsvar med formålet angitt i punkt 3
- Å holde arealet i ryddig og forsvarlig stand
- Å ikke hindre ferdsel eller bruk av øvrige fellesarealer
- Å dekke alle kostnader knyttet til bruk og vedlikehold
- Å dekke skade på fellesareal som følge av bruken
- Å tilbakeføre arealet til opprinnelig stand ved avtalens utløp eller tidligere opphør
- Eventuelle heller eller dekke skal være av samme type og utførelse som eksisterende dekke i området.

8. Sameiets rettigheter

Sameiet kan trekke tilbake eneretten med 3 måneders skriftlig varsel dersom:

- Seksjonseier vesentlig misligholder avtalen
- Årsmøtet vedtar at sameiet har vesentlig behov for arealet

Tilbakekall skal være saklig begrunnet.

9. Økonomi

Det betales ikke vederlag for bruksretten.

Alle kostnader knyttet til bruk, vedlikehold, tilbakeføring og eventuell skade bæres av Seksjonseier.

Merknad:

Denne beslutningen gjelder kun den aktuelle saken. Ved fremtidige søknader om midlertidig enerett til bruk av fellesareal kan årsmøtet vurdere om det skal betales et vederlag til sameiet, særlig dersom bruken kan medføre en verdimessig fordel for den aktuelle seksjonen.

10. Ikrafttredelse

Avtalen trer i kraft etter godkjenning på ordinært årsmøte i Sameiet med alminnelig flertall.

11. Underskrifter

Åse,

For Åse Brygge Sameie:

Ingrid Lundberg:

Trond Lundberg:



Ca 6,60 m x 1 m

Sak 7 - Økning av felleskostnadene og ekstra innbetaling

Justering av felleskostnadene basert kun på generell prisstigning er ikke lenger tilstrekkelig for sameiet.

Etter flere år med betydelige vedlikeholds- og reparasjonskostnader – særlig knyttet til varmeanlegget – er det nødvendig å løfte felleskostnadene til et mer realistisk og forsvarlig nivå.

Sammenligning med andre sameier (februar 2026)

(BRA-i er benyttet)

Sameie	kr/m ²
Åse Brygge Sameie	44,00
Sameiet Kristoffergården (2020)	44,20
Fri Sikt, Volsdalsberga	45,10
Midtmoa (2019)	48,20
Borgundfjordvegen 72	49,00
Moa Park 6 (1999)	55,30
Langelandsvegen 40	58,90
Fjellgata 47 (Klipra, 2001)	59,00

Som sammenligningen viser, ligger Åse Brygge i nedre del av skalaen for felleskostnader per m², til tross for at sameiet har:

- felles varmeanlegg
- betydelige tekniske installasjoner (bl.a. fire heiser)
- dokumentert behov for vedlikehold og økonomisk buffer

Dette tilsier at felleskostnadene må justeres opp for å sikre en sunn økonomi og redusere risikoen for nye ekstra innbetalinger.

Forslag

Forslaget er en kombinasjon av:

- 5 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2026, og
- ekstra innbetaling på totalt 300 000 kr, til dekning av:
 - wireskifte i heis A
 - rensing av vannet i varmeanlegget

Ekstra innbetalingen foreslås gjennomført slik - 50% innbetales 01.10.2026 – resten 1.2.2027

Ved å finansiere disse tiltakene gjennom en ekstra innbetaling unngår sameiet å måtte øke de faste felleskostnadene ytterligere.

Alternativet til ekstra innbetalinger vil ofte være en betydelig høyere permanent økning i felleskostnadene.

Kort forklart:

- Felleskostnader dekker løpende drift
- Ekstra innbetalinger brukes til konkrete investeringer

Oppsummering

Målet er å kombinere en moderat økning i felleskostnadene med ekstra innbetalinger til konkrete tiltak, slik at sameiet får en mer stabil og forutsigbar økonomi.

Det er sannsynlig at det vil være behov for en ny justering av felleskostnadene fra 01.01.2027

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å øke felleskostnadene med 5 % fra 01.07.2026.

Årsmøtet vedtar videre en ekstra innbetaling på totalt kr 300 000 til dekning av wireskifte i heis A og rensing av vannet i varmeanlegget.

Ekstra innbetalingen fordeles slik:

- 50 % innbetales 01.10.2026
- 50 % innbetales 01.02.2027

Beløpet fordeles mellom seksjonene etter sameiebrøken.

Sak 8 – Muren mot sjøen - forsikringsforhold og videre oppfølging

Forsikringsforhold



Forsikringsselskapet vårt opplyser at muren ikke anses som en del av bygningsmassen og derfor ikke omfattes av sameiets bygningsforsikring.

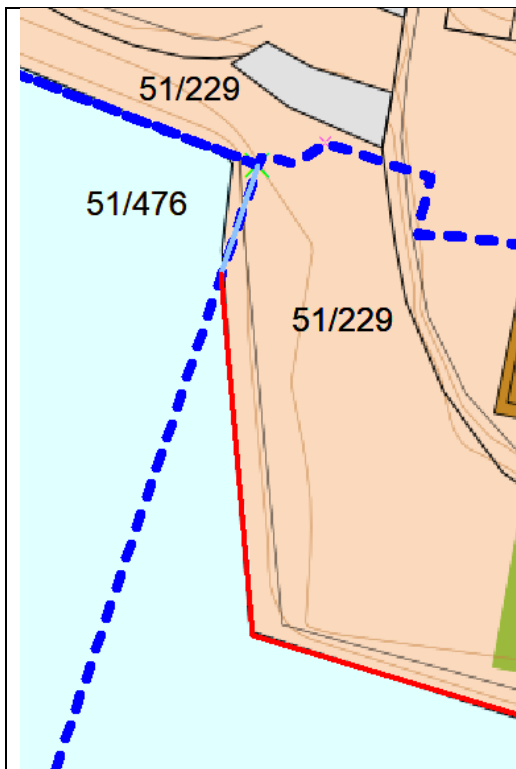
Storebrand har videre opplyst at de ikke tilbyr egen forsikringsløsning for denne typen konstruksjon gjennom sameiets forsikring.

Styret har også undersøkt om Statens naturskadeordning kan være aktuell ved skade. Etter de opplysningene styret har mottatt, vil denne ordningen normalt heller ikke dekke skader på denne typen konstruksjon dersom objektet/muren kan forsikres gjennom en ordinær forsikringsordning.

På bakgrunn av dette legges saken frem for årsmøtet til orientering.

Eierskap

Kommunen sier dette om eiendomsforholdene til muren.



Svar fra kommunen om grensen
Hei Anders,

«Jeg vil tro at muren i nordøstre hjørne av 51/476 ligger der kartet viser. Resten av muren (rød strek) befinner seg på 51/229. Det er utfylt sjøgrunn her, i matrikkelen vises derfor opprinnelig kystkontur med blå strek. Gbnr. 51/229 eier i praksis så langt det er fylt ut.

Vi kan avholde en grensepåvisning hvis dere ønsker det, men det vil ikke bli noen overraskelser i forhold til hvilke deler av muren som er innenfor gbnr. 51/476. Gebyr for grensepåvisning er 13.950.»

Svein Harald Ingebrigtsen

Avdelingsingeniør oppmåling
Plan og bygning

- Størstedelen av muren ligger på boligsameiets eiendom (gnr. 51 bnr. 476)
- Et hjørne av muren ligger på eiendommen til småbåthavna/båtlaget (gnr. 51 bnr. 229)

Dette hjørnet er samtidig den delen av muren som er mest utsatt for påvirkning fra sjøen.

Muren er derfor en konstruksjon hvor to eiendommer er berørt, og hvor skader på én del kan få konsekvenser for resten av muren.

Forslag til videre oppfølging

Undertegnede mener saken bør utredes nærmere før det eventuelt tas stilling til tiltak eller kostnadsfordeling ved forsikring.

Ettersom muren berører både boligsameiet og båtlaget, og alle styrets medlemmer (unntatt styreleder) også er eiere i båtlaget, mener undertegnede at det er ryddig at saken vurderes av en arbeidsgruppe med representanter fra begge parter.

Jeg foreslår at det opprettes en arbeidsgruppe med representanter fra boligsameiet og båtlaget som får i oppgave å:

- gjennomgå eierskapsforholdene nærmere
- vurdere risiko og evt. behov for vedlikehold eller sikring av muren
- undersøke om det finnes muligheter for forsikring eller andre ordninger som kan redusere økonomisk risiko
- vurdere hvordan ansvar og eventuelle kostnader kan fordeles mellom eiendommene
- legge frem en anbefaling til videre oppfølging

Arbeidsgruppen foreslås sammensatt av to representanter fra boligsameiet og to representanter fra båtlaget.

Arbeidsgruppen rapporterer tilbake til styret og til neste årsmøte.

Arbeidsgruppen har kun et utredningsmandat.

Åse, 5.3.26

Anders

Sak 9 - Fullmakt til styret i forbindelse med sak i forliksrådet

Sameiet er innkalt til behandling i forliksrådet 9.4.26 i saken mot Rørleggersentralen AS

Forliksrådet vil normalt forsøke å få partene til å komme frem til en minnelig løsning (forlik). For at styret skal kunne vurdere og eventuelt inngå et forlik i møtet, er det hensiktsmessig at styret har en fullmakt fra årsmøtet.

Et forlik vil i praksis innebære at partene blir enige om et økonomisk oppgjør eller en annen løsning som avslutter saken.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å forhandle og eventuelt inngå forlik i saken mellom Åse Brygge Sameie og Rørleggersentralen AS innenfor en økonomisk ramme som styret vurderer som forsvarlig for sameiet.

Styret skal orientere seksjonseierne om utfallet når saken er avsluttet.

Sak 10

Godtgjørelse til styret

Årsmøtet fastsetter godtgjørelse til styret for kommende periode og styret foretar fordelingen internt

Styret foreslår følgende godtgjørelse: kr 80 000. :

Godtgjørelsen utbetales 50% i desember 26 og resten etter ordinært årsmøte i 2027.

Sak 11 - Valgkomiteens innstilling

Hendrik Klokseth	tar gjenvalg
Elisabeth Nordal	tar gjenvalg
Trine Brandal.	Ny
Knut Rogne	tar gjenvalg som vara

Alle er valgt for to år i samsvar med vedtektene.