



Innkalling Sameiermøte

Trondheim 03.04.2016

sameietF@gmail.com

Dato	20.04.2016
Klokkeslett	18.00 – 19.00 (ca.)
Sted	Jordbærpikene, 2. etg. Solsiden Kjøpesenter

Saker	
1	Godkjenning av innkalling og sakliste
2	Valg av møteleder
3	Valg av referent og 2 protokollunderskrivere
4	Styrets årsberetning 2015
5	Regnskap 2015
6	Budsjett 2016
7	Valg av styre
8	Vedlikehold og oppgradering
9	Årlig vedlikeholdsplan
10	Fastsetting av styregodtgjørelse
11	Eventuelt

Det er ikke kommet inn saker fra seksjonseierne. Alle seksjonseiere har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Avstemning avgjøres av sameiebrøk, der stemmetallet følger areal av seksjon. Seksjonseiers ektefelle, samboer – eller et annet medlem av seksjonseiers husstand – har rett til å være til stede og uttale seg på møtet. Møtet ventes å vare en time. Enkel servering. Sameier kan gi skriftlig og datert fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett. Beboere kan delta om de ønsker det. Styret ønsker at flest mulig tar seg til tid å komme. **Merk møtested på Jordbærpikene, Solsiden kjøpesenter.**

V E L K O M M E N

SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE F

Vennlig hilsen

Mads Hagerup-Lyngvær

styrets leder

<http://sameietf.no>

Sak 4 Styrets årsberetning 2015

Sameiet Elvehavn Brygge F (994 440 780) består av 51 eierseksjoner i Dyre Halses gate 5 (gnr 410, bnr 687) i Trondheim kommune. Sameiets styre har til formål å ivareta seksjonseiernes og beboernes interesser i bygget, samt å administrere oppgaver på fellesarealet. Sameiet ble seksjonert 11.05.2009.

Styret har i perioden bestått av:

Leder	Mads Hagerup-Lyngvær
Nestleder	Filip Andre Larsen Tomren
Medlem	Kjersti Skauge Bysting
Medlem	Jørgen Frostad Ellingsæter
Medlem	Hildegunn Eikefjord Kløvning

Styrets arbeid

Det har blitt avholdt 4 styremøter i 2015. Der har vi behandlet 36 små og store saker. I tillegg har vi behandlet en del saker på e-post mellom møtene. De eiere og beboere som har behov for det har tatt direkte kontakt med styret, primært via styrets e-postadresse (sameietF@gmail.com) eller via telefon og personlige henvendelser. Styrets kontaktdetaljer står oppslått på informasjonstavla i inngangspartiet og på våre hjemmeside.

Ansatte og arbeidsmiljø

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn. Styrets beslutningsevne og arbeidsmiljø betegnes som godt. Styrets leder har stått for størstedelen av arbeidet.

Miljø

Sameiet driver ingen virksomhet som forurensar det ytre miljø.

Indre miljø

Vaktmester kontrollerer det elektriske fellesanlegget. TrønderEnergi har foretatt kontroll av det elektriske anlegget i enkeltseksjoner. Styret har vedtatt og satt i gang systematisk plan om byggets HMS (Helse, miljø og sikkerhet).

Eierforhold

I kalenderåret 2015 er det registrert 5 overdragelser i sameiet, og 2 nye seksjoner, til sammen 7 omsatte leiligheter.

Ekstraordinært sameiermøte – beboermøte

Det har ikke vært avholdt ekstraordinært sameiermøte eller beboermøte i 2015.

Avtaleforhold

Forretningsførsel:	TOBB Forvaltning AS
Vaktmester:	Orion Vaktmestertjenester AS
TV/internett:	Canal Digital Kabel TV AS
Forsikring:	If Forsikring AS
Revisor:	Orkla Revisjon AS

Serviceavtaler/kontroller

Heis:	ThyssenKrupp AS
Brannalarmanlegg og nøddlys:	Vintervoll AS
Ventilasjonsanlegg:	Økovent AS
Vask fellesareal:	Johnsen Renhold
Matteservice:	Nortekstil AS
Skadedyrbekjempelse:	Rentokil AS
Innlåsingsassistanse:	Nokas AS
Porttelefon:	Nord Installasjon AS

Økonomisk status

Vedlikehold:

Det er budsjettert med maling av hele blokka som vedlikeholdsarbeid i 2016. Det kommer opp som egen sak på sameiermøtet. Ut fra styrets oppfatning er det løpende vedlikeholdet som foretas i sameiet tilstrekkelig til å opprettholde bygningenes standard og kompensere for slitasje.

Utvikling av felleskostnader de to siste år:

Felleskostnadene ble ikke endret fra 1.1.2015.

Felleskostnadene driftsdel ble økt med 26 % og kapitaldel med 30 % fra 1.1.2016.

Årets investeringer og framtidige investeringer:

Det er ikke foretatt noen større investeringer i 2015, men det er budsjettert med en oppgradering av inngangspartiet i 2016.

Økonomisk status i forhold til årets budsjett:

Årets resultat er kr. 181 613,- bedre enn budsjettert.

Årets resultat:

Regnskapet for 2015 viser et overskudd på kr. 133 622,-

Overskudd overføres annen egenkapital.

Egenkapitalen i sameiet utgjør per 31.12.2015 kr. 245 474,-

Endring disponible midler i 2015 er kr. 104 601,-

Totale disponible midler per 31.12.2015 er kr. 539 659,-

Årsregnskapet og vilkår for fortsatt drift

Årsregnskapet 2015 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter fyllestgjørende informasjon om driften og stillingen ved årsskiftet.

Andre forhold

Sameiet Elvehavn Brygge E. I 2015 ble vårt sameiet med i et nytt: Sameiet Elvehavn Brygge E. Bakgrunnen er at vårt sameie har omtrent 200 kvm boder i naboeiendommen til vest for oss. Det er lovmessig opprettet et sameie som skal drifte og vedlikeholde dette arealet. Sameiet består av fire seksjonseiere: Borettslaget Elvehavn Brygge E (seksjonseier nummer 1, 1996/2225 i brøk, ca. 90 prosent av stemmene), Sameiet Elvehavn Brygge F (201/2225 i brøk, ca. 9 prosent av stemmene) og Borettslaget Barn i Byen (20/2225 i brøk ca. 1 prosent av stemmene). I tillegg er sykkelboden vi deler med naboeiendommen med som seksjon 4 (38/2225 som brøk). Borettslaget Barn i Byen har 19 parkeringsplasser i eiendommen til Borettslaget Elvehavn Brygge E.

Så lang alt vel, men vårt sameie har påtalt en rekke feil i hvordan styret i Sameiet Elvehavn Brygge E har besørget sine fullmakter etter vedtektene, eierseksjonsloven og seksjonsbegjæringen. Vårt sameie er blant annet belastet utgifter til Borettslaget Elvehavn Brygge Es heis og lekkasje på takhagen. Vi bestrider at vi skal dekke Sameiet Es felleskostnader på dette punkt. Det framgår av vedtektene at fellesarealer splittes i fellesarealer for alle sameiere, og fellesarealer kun tilknyttet samleseksjon bolig, dvs. borettslaget E. Næringsseksjoner i parkeringsanlegget skal ikke belastes felleskostnader som ikke er direkte tilknyttet anlegget. Det gjelder også de to næringsseksjonene som omfatter boder og fellesbod. Konklusjonen er at vedtektene i Sameiet E er utformet slik at fellesarealer som er forbeholdt kun boligseksjonen (dvs borettslaget i E) kun skal belastes boligseksjonen. Vi fremholder dermed at det blir feil å presentere ekstrakostnader for fellesarealene heis og takhage til de av sameierne (seksjon 2, 3 og 50 % av 4) som ikke har tilgang til disse fellesarealene. Også andre kostnader vi blir presentert som strøm, brannsikring, forsikring og vedlikehold og fjernvarme en under lupen. Saken er under nøye vurdering av styret i vårt sameie.

Økonomi og vedlikehold. Heisen er kostbar. Heiskontrollen forlangte at vi etablerte en belteovervåker, som alene kostet kr. 28 000,- inkl. mva ferdig montert. Vi monterte nye styresko for å få heisen til å gå jevnere til en kostnad på kr. 5 750,- inkl. mva ferdig montert. Vi sa opp alarmavtalen med OTIS, anskaffet ny digital GSM-basert alarmsender av typen Safeline SL6 til kr. 14 600,- inkl. mva ferdig montert, og knyttet oss til ThyssenKrupp sin alarmtjeneste til kr. 2 500,- i årlig kostnad. Alle prisene følger av tilbud innhent av HC Consult, som vi har avtale med, gjennom TOBB, vår forvalter.

Parkering. Lånet på våre 17 parkeringsplasser utgjør pr. 31.12.2015 kr. 608 722,-. Etter å ha mast tilstrekkelig på långiver DNB, fikk vi redusert rentene fra omkring 7 til 4,2 prosent høsten 2015. Lånet, som er usikret, er beregnet innfridd i 2027. Styret vurderer å øke innbetalingen og har lagt opp et budsjett i 2016 for en raskere nedbetaling. Bakgrunnen, ved siden av et generelt ønske å kvitte oss med gjeld, er de gode inntektene parkeringsplassene genererer. I 2015 innbrakte plassene kr. 186 500,-, den høyeste summen siden bygget ble seksjonert i 2009. Lånet fordeles flatt til alle seksjoner (unntatt seksjonene 51, 52 og 53), men kostnadene på lånet dekkes i det alt vesentlige av utleie.

Parkeringsdekke. Høsten 2014 ble parkeringsdekket skiftet ut. Dekket i 1. etg., hvor våre 17 parkeringsplasser er lokalisert, viser imidlertid tegn på oppsprekking og avskalling. Acrylbelegget er i underetasjen lagt på betong; i 1. etg. er det lagt på en myk asfaltblanding. Utover 2015 tiltok problemene. Sprekkdannelsen ble større, dypere og mer synlig. På deler av dekket er acrylen flerret av da acryldekket fester seg dårlig til asfalten. Konsekvensen er at acryldekket ligger og flyter på asfalten på øvre plan. Det ble fylt inn mye avrettingsmasse i forbindelse med jobben i 1. etasje – det var sikre indikasjoner på at underlaget var lett å forme. Det er ingen indikasjon på at støpeasfalt kan by på problemer – ut fra vår ståsted. Acrylicon, leverandøren, har på befaringer foreslått at vi etablerer et testområde for hvorvidt fiberarmering hindrer sprekkdannelse, særlig fordi den har gode egenskaper på trykk- og strekkfasthet. Saken behandles i Velforeningen Elvehavn Brygge (VEB). VEB er foreningen som på vegne av boligstyrene drifter og vedlikeholder parkeringsanlegget, inkludert portene. Saken står høyt på agendaen i VEB, og følges opp av vårt styre opp med største prioritet.

Vannskader. Vi var heldigvis forskånet for vannskader i 2015. Naboeiendommen til øst, nummer 3, opplevde imidlertid vannskade fra vår felles takhage. På grunn av kostbare skader i 2014, anbefalte TOBB å fjerne massene på dekket for å undersøke hele tekkingen og tette hull. Det ble også innhentet pris på utskifting av takhagen, hvilket beløp seg på ca. kr. 1 million inkl. mva for taket mellom nummer 3 og 5. Med nok en vannskade i februar 2016, er dette noe styret må vurdere på nytt.

Branntilløp. 15. november ca. kl. 00.30 opplevde vi et branntilløp på en balkong i 8. etg. Brannalarmen ble utløst via brannsentralen i naboeiendommen Borettslaget Elvehavn Brygge E. Vårt brannalarmsystem er tilknyttet Dyre Halses gate 7, og har et brannpanel i Dyre Halses gate 9. Brannalarmen ble utløst både i Dyre Halses gate 5 og 7, slik som forutsatt. Beboerne rykket ut og sto utenfor blokken da nødetatene kom til stedet. Brannvesenet fikk kjapt kontroll på brannen. Ingen personer ble skadet, og beboerne fikk returnere til leiligheten etter kort tid. Noen beboere meldte i etterkant inn manglende eller lav varsling. En kontroll fra Vintervoll, et elektrikerselskap, viste at klokken som var montert ikke ga tilstrekkelig med lyd i svalgangene i 8. og 9. etg. Svalgangene mangler klokke. Bygget er godkjent med denne løsningen. Tilsvarende har næringslokalet i 1. etg har ingen brannvarsling, burde vært montert for å varsle blokkene ved en eventuell brann i næringslokalet og motsatt. Klokke blir montert i 8. og 9. etg. Styret kommer til å foreslå et adresserbart brannalarmanlegg for sameiermøtet i 2017. Viser for øvrig til sak 9 i denne innkallingen.

Fiberbredbånd. Våren 2015 ble vårt sameie utstyrt med fiberbredbånd i alle leilighetene. I våre fire hybler er det kun åpnet for analoge TV-kanaler, akkurat som før. For tilgang til digitale sendinger, må det anskaffes dekoder. De analoge sendingene vil trolig avsluttes i løpet av året. Avtalen kom i stand som følge av at ni bygg i Dyre Halses gate med felles utløp på sine TV- og internettavtaler våren 2014 formet en faggruppe med sikte på å få bedre betingelser enn om vi var alene. Forrige kommunikasjonsavtale løp ut 31.12.2014. Sameiet fikk installert fiberen kostnadsfritt etter en avtale med Canal Digital. Avtalen strekker seg til april 2018. Abonnementsvederlaget dekkes over felleskostnadene med en gjennomsnittspris på ca. kr. 400,- pr. måned med gunstige oppkjøpspriser for 50 mbits (kr. 99,-) og 100 mbits (kr. 199,-). Avtalen medfører ingen økning i felleskostnadene.

Seksjonering. I løpet av 2015 ble sameiet utvidet ved to nye seksjoner. Sameiermøtet 2013 godkjente utvidelsen av tre nye seksjoner som en reseksjonering av 2. etg. i næringslokalet i sameiet. En seksjon ble tinglyst i 2014. Det har vært noen utfordringer med de nye seksjonene. Blant annet var seksjonene ikke utstyrt med samme nøkkelserie som det øvrige sameiet. Styret fikk i stand en avtale med utbygger Dialogue Eiendom AS på nøkler samt nedbetalingsordning for vilkårene som ble stilt ved godkjennelsen av sameiet. Det gjelder blant annet utskifting av postkassestativet for utbyggers regning. Denne ordningen tar til i 2016.

Strøm og fjernvarme. Vi utbetalte kr. 60 114,- for nettleie og strøm tilbake i 2010 og 2011. Pengene tilfaller Borettslaget Elvehavn Brygge E, da de mottar alle faktura på strøm og fjernvarme. Vårt styre var ikke juridisk forpliktet til å utbetale pengene da kravet var foreldet, men vi gjør naturligvis opp for oss når feilen her ligger hos TOBB, forvalter til både Borettslaget E og vårt sameie. Fjernvarmeutgiftene belastet regnskapet med kr. 300 000,-, noe som er høyt sammenliknet med våre nabobygg. Det er tidligere konstatert av sameiet er utett, noe vi mottok kompensasjon for fra utbygger Kaibbygg 1 Nedre Elvehavn etter et rettsforlik.

Maling. Maling i inngangspartiet ble utført like over nyttår men belastet regnskapet for 2015. Maling av hele huset, som fyller 10 år i 2016, kommer opp som egen sak på sameiermøtet. Vedlikehold av fellesarealene er sameiets ansvar. I praksis er det styret som administrerer dette. Styret har en generell vedlikeholdsplikt av de bygningsmessige verdier i boligselskapet. Vedlikeholdsplikten gjelder både utvendig og innvendig vedlikehold. Alt som ikke er den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde hører inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Maling er vedlikehold og er styrets ansvar. Vi ønsker likevel at årsmøtet skal få være med på beslutningen, selv om styret formelt etter eierseksjonslovens § 40 kan fatte denne beslutningen alene: «Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.»

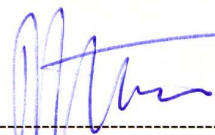
Hjemmesiden. Hjemmesiden er styrets fremste kommunikasjonskanal. Adressen er: <http://sameietf.no> Siden er ment å bedre kommunikasjonen mellom styret og blokkas eiere og beboere, og inneholder nyttig informasjon om det å eie og bo i blokka. Siden er dynamisk i den forstand at den blir fortløpende oppdatert. Særsilt fliken "Informasjon" inneholder mye nyttig. Utleiere kan med fordel henvise til det som står om nøkkelbestilling, avfallshåndtering, kommunikasjonsløsning (TV, internett og porttelefon), utendørs navnetavle, ordensregler og forsikring. Siden beskriver også tekniske sider ved blokka (brannalarmsystem, oppvarming, ventilasjon) og styring av blokka (styremøter og sameiermøtet). Det er laget en egen innmelding av beboere, porttelefonnummer og epostadresser.

<http://sameietf.no/informasjon/innmelding-av-epostadresse/>
<http://sameietf.no/informasjon/skjema-for-nye-beboere/>

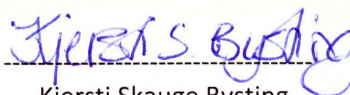
Vi anbefaler våre eiere til å benytte tjenestene.

I styret Sameiet Elvehavn Brygge F

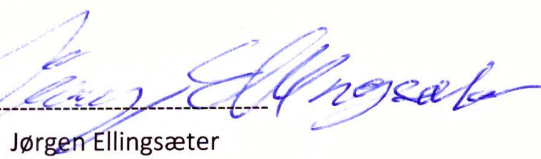
Trondheim 17.03.2016


Mads Hagerup-Lyngvær


Filip Andre Larsen Tomren


Kjersti Skaug Bysting


Hildegunn Eikefjord Kløvning


Jørgen Ellingsæter

687 Sameiet Elvehavn Brygge F - Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
Inntekter					
Felleskostnader		256 778	0	0	0
Felleskostnader driftsdel		228 788	428 300	427 231	577 500
Felleskostnader kapitaldel		39 132	78 204	78 267	101 750
Leieinntekter garasjer		186 500	171 940	150 000	166 800
Utleieinntekter		34 716	34 716	35 000	35 000
Tillegg kabel-TV/Internett		290 683	267 336	280 000	249 600
Velforeningskontingent		27 697	26 496	26 496	28 152
Fjernvarme		300 957	300 247	300 000	300 000
Andre driftsinntekter	5	54 197	51 438	0	47 400
Sum driftsinntekter		1 419 448	1 358 677	1 296 994	1 506 202
Sum inntekter		1 419 448	1 358 677	1 296 994	1 506 202
Driftskostnader					
Personalkostnader	6	-9 870	-8 460	-8 460	-10 166
Styrehonorar	7	-70 000	-60 000	-60 000	-72 100
Forretningsførerhonorar		-78 216	-75 564	-78 200	-80 500
Eksterne honorar	8	-25 091	-39 390	-29 350	-25 050
Avskrivninger	1	-5 626	-5 626	-5 626	-5 626
Kontingent/felleskostnader		-66 227	-26 928	0	-41 776
Felleskostnader		0	0	-30 000	0
Vaktmestertjenester		-57 459	-134 176	-138 000	-70 000
Drift og vedlikehold	9	-179 245	-285 663	-145 000	-160 000
Periodisk vedlikehold	10	-53 136	-122 653	0	-235 000
Kabel-TV/Internett		-100 249	-259 495	-288 000	-265 600
Forsikring		-85 041	-77 544	-82 900	-88 000
Eiendomsavgifter		-5 008	-4 871	-5 100	-5 100
Energi, strøm		-69 076	-141 500	-52 850	-81 500
Brensel, fjernvarme		-285 944	-241 989	-300 000	-300 000
Renhold fellesareal		-65 835	-69 148	-60 000	-65 000
Verktøy, driftsmateriell, inventar		0	-6 557	-3 000	-3 000
Kontorrekvisita, trykksaker		-122	-3 467	-3 000	-3 000
Telefon og porto		-4 662	-3 843	-3 500	-6 500
Andre driftsutgifter	11	-88 081	-9 485	-18 000	-10 500
Sum driftskostnader		-1 248 887	-1 576 359	-1 310 986	-1 528 418
Driftsresultat		170 561	-217 682	-13 992	-22 216
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		4 515	9 353	10 000	5 000
Finanskostnader		-41 454	-44 632	-43 999	-21 000
Resultat av finansinntekter og kostnader		-36 939	-35 279	-33 999	-16 000
Ordinært resultat		133 622	-252 961	-47 991	-38 216
Resultat etter skattekostnad		133 622	-252 961	-47 991	-38 216
Årsresultat		133 622	-252 961	-47 991	-38 216
Totalresultat		133 622	-252 961	-47 991	-38 216
Som disponeres slik:					
Overført til egenkapital		133 622	0	0	0
Overført fra egenkapital		0	-252 961	0	0

687 Sameiet Elvehavn Brygge F - Balanse

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	1	514 536	520 162
Sum anleggsmidler		514 536	520 162
Omløpsmidler			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	2	76 894	64 851
Kundefordringer	2	9 979	7 044
Andre fordringer	2	19 125	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd		569 980	542 895
Sum omløpsmidler		675 978	614 789
SUM EIENDELER		1 190 514	1 134 951

687 Sameiet Elvehavn Brygge F - Balanse

EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	3	245 474	111 852
Sum egenkapital		245 474	111 852

Gjeld

Avsetninger og forpliktelser

Vedlikeholdsavsetning		200 000	200 000
Sum avsetninger og forpliktelser		200 000	200 000

Langsiktig gjeld

Pant- og gjeldsbrevlån	4	608 722	643 368
Sum langsiktig gjeld		608 722	643 368

Kortsiktig gjeld

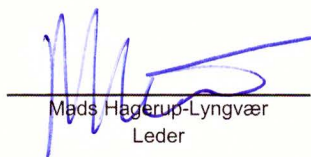
Mellomregning BBL finans		11 257	-50 871
Forskudd kunder		13 467	59 516
Leverandørgjeld		74 594	29 056
Påløpne kostnader		37 000	47 300
Annen kortsiktig gjeld		0	94 730
Sum kortsiktig gjeld		136 318	179 731

Sum gjeld		945 040	1 023 099
------------------	--	----------------	------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 190 514	1 134 951
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelser		0	643 368
----------------	--	---	---------

Sted: Tromsø, dato: 17.03.16


Mads Hagerup-Lyngvær
Leder


Filip Andre Larsen Tomren
Styremedlem


Jørgen Ellingsæter
Styremedlem


Hildegunn Eikefjord Kløvning
Styremedlem


Kjersti Skaug Bysting
Styremedlem

Noter 2015 for Sameiet Elvehavn Brygge F org.nr: 994 440 780

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Sameiet har det formelle kravet mot den enkelte sameier, men har panterett for kravet i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet iht Lov om Eierseksjoner § 25, dog begrenset oppad til Folketrygdens grunnbeløp. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANLEGGSMIDLER

	Park. plass	Søppelsug
Anskaffelseskost pr.01.01 :	470 000	56 256
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	470 000	56 256
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	11 720
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	470 000	44 536
Årets avskrivninger :	0	5 626
Antatt levetid i år :		10

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Parkeringsplasser er anskaffet i år 2012

Søppelsug er anskaffet i 2013

Note 2 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 3 - ANNEN EGENKAPITAL

	2015	2014
IB	111 852	364 813
Årets resultat	133 622	-252 961
UB	245 474	111 852

Noter 2015 for Sameiet Elvehavn Brygge F org.nr: 994 440 780

Note 4 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	DnB Bank ASA
Formål:	Kjøp av parkeringsplasser
Lånenummer:	12123266895
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2012
Rentesats:	4.2 %
Betingelser:	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.04.2027
Opprinnelig lånebeløp:	720 000
Lånesaldo 01.01:	643 368
Avdrag i perioden:	34 646
Lånesaldo 31.12:	608 722
Saldo 5 år frem i tid:	379 486

Note - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123266895	4	18 319	73 276
	1	16 626	16 626
	5	15 780	78 900
	2	15 215	30 430
	1	14 087	14 087
	2	12 958	25 916
	13	12 111	157 443
	3	11 829	35 487
	4	11 547	46 188
	2	10 983	21 966
	2	10 701	21 402
	3	10 136	30 408
	2	9 854	19 708
	3	9 290	27 870
	1	9 008	9 008

Note 5 - ANDRE INNTEKTER

	2015	2014
Leie parkeringsplass	45 600	8 680
Andre driftsinntekter	8 597	42 758
Sum andre inntekter	54 197	51 438

Andre driftsinntekter (viderefakturering):
Tilbakebet. kommunikasjonspakke kr. 8 000,-
Postkasseskilt kr. 597,-

Noter 2015 for Sameiet Elvehavn Brygge F org.nr: 994 440 780

Note 6 - PERSONALKOSTNADER

	2015	2014
Arbeidsgiveravgift	9 870	8 460
Sum personalkostnader	9 870	8 460

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 7 - STYREHONORAR

	2015	2014
Styrehonorar	70 000	60 000

Note 8 - EKSTERNE HONORARER

	2015	2014
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 000	6 563
Andre forvaltningstjenester	8 292	8 028
Fakturerte tjenester	9 252	24 800
Andre konsulenttjenester	547	0
Sum eksterne honorarer	25 091	39 390

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 9 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

	2015	2014
Snekkerarbeid	9 688	0
Skadedyrbekjempelse	2 921	2 798
Rørleggerarbeid	35 954	61 024
Elektrikerarbeid	14 310	10 247
Garasjeanlegg	28 825	129 799
Heisanlegg	60 183	51 445
Ventilasjon	12 647	12 258
Egenandeler, differanser skader	0	10 000
Skilt	1 160	1 668
Nøkler, lås	4 454	0
Brannsikring	9 103	6 424
Sum vedlikehold	179 245	285 663

Note 10 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2015	2014
Snekkerarbeid	0	122 653
Malerarbeid	16 950	0
Takarbeid	36 186	0
Sum periodisk vedlikehold	53 136	122 653

Note 11 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2015	2014
Kostnader vedr. styrearbeid	1 796	7 150
Bankgebyrer	1 163	1 983
Andre kostnader	85 122	352
Sum andre driftsutgifter	88 081	9 485

Andre kostnader består av:

Startkapital til Sameiet Elvehavn Brygge E kr. 24 919,-

Nettleie/strøm 2010 og 2011 kr. 60 114,-

Gebyr kr. 89,-

Note 12 - OMSATTE LEILIGHETER

Antall rom	Antall oms. leiligheter	Høyeste oms.verdi
Ikke oppgitt	7	2 482 288
Nye seksjoner	2	Ikke oppgitt

I oversikten inngår alle registrerte eierskifter. Det er ikke tatt hensyn til hvilken måte leilighetene er omsatt på. Oppgitt omsetningsverdi er inklusiv andel fellesgjeld. Ønskes ytterligere orientering om priser på omsatte leiligheter, uavhengig av hvilken megler som er benyttet, kan de ta kontakt med TOBB på telefon 73 83 15 00.

Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

	2015-12	2014-12
Disponible midler 01.01	435 058	714 411
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	133 622	-252 961
Tilbakeført avskrivning	5 626	5 626
Avdrag lån	-34 646	-32 017
Årets endring i disponible midler	104 601	-279 352
Disponible midler i periodens slutt	539 659	435 058

Sak 7

Valg av styre

To styreplasser er på valg

Styret i sameiet perioden 2015-2016:

<i>Navn</i>	<i>Funksjon</i>	<i>Valgperiode</i>
Mads Hagerup-Lyngvær	Styreleder og parkering	2015-2017
Filip Andre Larsen Tomren	IKT-ansvarlig	2014-2016
Kjersti Skauge Bysting	Husansvarlig	2015-2017
Jørgen Frostad Ellingsæter	Husansvarlig	2015-2017
Hildegunn Eikefjord Kløvning	Kommunikasjonsansvarlig	2014-2016

To styreplasser er på valg:

- Filip Andre Larsen Tomren har flyttet og fratrer styret
- Hildegunn Eikefjord Kløvning stiller til gjenvalg for en periode på to år

Interesserte kandidater bes melde fra til styreleder på sameietF@gmail.com

Det er mulig å lansere sitt kandidatur på sameiermøte for en periode på enten 1 eller 2 år. Benkeforslag er også tillatt.

Nytt styremedlem blir den med flest stemmer blant de avgitte. Blanke stemmer teller ikke. Vi stemmer etter sameiebrøk. Valget er skriftlig om det er flere enn en kandidat som stiller.

Intern arbeidsfordeling vil bestemmes i fellesskap av det nye styret.

Sak 8 Vedlikehold og oppgradering

Forslag til vedlikehold og oppgradering av vårt sameie

Vedlikehold hører til kjerneoppgavene til et boligstyre. Sameiet Elvehavn Brygge fyller 10 år i 2016, og det er behov for ulike vedlikeholdstiltak.

Styret ser for seg at vi år for år tar for oss nye områder. I år foreslår vi å male hele blokka. Inngangspartiet ble før jul malt i vår nye azurblå farge. Nå gjenstår den øvrige blokka. Neste år ser vi får oss vann- og elsjekken, som er en sjekk av kraner, rør, sluk, vannlås og det elektriske systemet etc. Det åpnes også for å legge frem forslag om utvidelse av brannalarmanlegget til sameiermøtet i 2017. Viser til sak 9 om vedlikeholdsplanen.

8.1 Maling av blokka

Styret har lov til å vedta maling uten å konsultere sameiermøtet da det er et vedlikeholdsarbeid, men vi ønsker likevel å løfte dette opp til blokka høyeste myndighet. Det er innhentet tre tilbud på maling fra anerkjente malerfirma. Hele blokka, unntatt inngangspartiet som ble malt på fjorårets budsjett, males med to strøk med en Jotaproff Primaclean på alle vegger og tak, inkludert ståldører og heisdører, til en pris på kr. 157 525,- inkl. mva.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet vedtar å male hele blokka (unntatt inngangspartiet) med to strøk Jotaproff Primaclean på alle vegger og tak, inkludert ståldører og heisdører, til en pris på kr. 157 525,- inkl. mva.

8.2 Digitalisering av inngangspartiet

Styret ønsker å oppgradere inngangspartiet. På lengre sikt ser vi for oss en utskifting av postkasseanlegget da det bekostes av vår næringsseksjon, Dialogue Eiendom AS. Dette følger av vedtak på sameiermøtet i 2013, som godkjente utvidelsen av sameiet med tre nye seksjoner i andre etasje, og er således allerede informert om og godkjent på sameiermøtet den gang.

8.21 Utskifting av ringetablå

Det foreligger planer om å skifte ut ringetablået. Navnetavla fungerer dårlig, og må kontinuerlig oppdateres. Det er innhentet tilbud på utskifting til kr. 18 000,- inkl. mva.

8.22 Digital navnetavle

Et forslag er å etablere en digital navnetavle som oppdateres via nettet. Vår blokk har store utskiftninger av beboere hele året. Fordi en slik tavle styres via nettet vil endringer synes umiddelbart. Innhentet tilbud viser at en digitale navnetavla koster ca. kr. 12 000,- inkl. mva.

8.23 Digital informasjonstavle

Videre er det interesse for å montere en digital informasjonstavle. Tavla er en TV-skjerm som styres via nett eller en minnepenn. Innhentet tilbud viser at et digitalt informasjonsdisplay kan realiseres for kr. 15 000,- inkl. mva.

8.24 Kameraovervåking

Kameraovervåkingen er ment å øke sikkerheten i vårt bygg, og monteres etter de krav lovverket setter til slik overvåking. To innhentede tilbud viser at dette kan gjennomføres for kr. 40 000,- inkl. mva., inkludert vandalsikkert kamera, server, monitor og installering. Da eier vi anlegget og kun en serviceavtale tilkommer.

8.25 Strømpunkt og strekking av kabler

Etablering av strømpunkt og kabler for nettilkobling er beregnet til ca. kr. 15 000,- inkl. mva. Det meste av disse kostnadene (pkt. 8.21-8.25) ligger inne i forslag til budsjett for 2016 under posten periodisk vedlikehold, der også malingen er inkludert (budsjettsum kr. 235 000).

Styret foreslår å få en fullmakt på kr. 100 000,- inkl. mva. til digitalisering av inngangspartiet.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å digitalisere inngangspartiet. Det innebærer å anskaffe nytt ringetablå, etablere digital navnetavle og informasjonstavle og kameraovervåking, samt etablere nødvendig strøm og nettilkoblinger i kablet nettverk. Det gis en fullmakt til å utføre dette arbeidet før årsmøtet i 2017 innenfor en sum av kr. 100 000 inkl. mva.

Sameiermøte bestemmer vedlikeholdsplanen for 2016-2017

Etter sameiets vedtekter (punkt 7) skal styret legge frem en vedlikeholdsplan for sameiermøtet. Det kan diskuteres hva som skal inkluderes i en slik plan. Styret har valgt å ta med alle områder som kan falle i kategorien vedlikehold/service/kontroller.

Styrets forslag for perioden 2016-2017 er inkludert på neste side.

Planen viser også hvordan styret ser for seg vedlikeholdet de nærmeste årene.

Forslag til vedtak:

Foreslått vedlikeholdsplan for perioden 2016-2017 vedtas.

Budsjett												
Vedlikeholdsplan												
Sameiet Elvehavn Brygge F												
Vedlikeholdsobjekt	Tiltak	Vedlikeh.fond	Normalt vedlikeh.	Total kostnad								
					2016	2017	2018	2019	2020	2021	Merknad	Utførende
Innvendig maling	Ommaling innv. vegg, korridorer og trapperom		x	157 525	157 525	0	0	0	0	0	Iht tilbud unntatt inngangsparti	Utgaard AS
Innv. gulvbelegg	Utskifting	x		120 000	0	0	0	0	0	0		
Inngangsparti 1. etg	Oppussing		x	20 000	0	0	0	20 000	0	0	Malt regnskap 2015	
Brannalarm	Adresserbart brannanlegg			300 000	0	300 000	0	0	0	0	Forslag lagt til sameiermøte 2017.	
Brannalarm	Service og kontroll av brannalarmanlegg og nødlys		x	64 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	Årlig kontroll.	Vintervoll AS.
Sykelbod	Maling gulv og oppmerking		x	0	0	0	0	0	0	0		
Bodarealer	Tyverisikring dører		x	20 000	0	10 000	10 000	0	0	0		
VVS-anlegg	Vannsjekken		x	60 000	0	60 000	0	0	0	0		
El-sjekken	Sjekke elektriske anlegget			50 000	0	0	50 000	0	0	0		
Heis	Årlig vedlikehold og service		x	120 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	Skiftet fra OTIS 01.01.13	ThyssenKrupp AS
Heis	Utskifting (10-15 år)	x		800 000	0	0	0	0	0	0		
Fjernvarmeanlegget	Service i teknisk rom		x	60 000	10 000	10 000	50 000	10 000	10 000	10 000	Service og vedlikehold teknisk rom	Stjørdal Rør AS
Fjernvarmeanlegget	Sanitær- og varmeanlegg			60 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	Service og vedlikehold teknisk rom og røranlegg sameiet	Stjørdal Rør AS
Ventilasjonsanlegg	Vedlikehold og service		x	25 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	Både bolig og garasje	Økovent AS
Ventilasjon	Rens av luftinntak		x	50 000	0	0	0	0	0	0		
Garasjeanlegg	Normalt vedlikehold og rengjøring		x	0	0	0	0	0	0	0	Kun fellesarealet i 1. etasje	Vaktmester
Gulv	Boning		x	21 000	0	7 000	0	7 000	0	7 000	1. etasje	
Hovedvask	Trapp/korridorer/inngangsparti		x	15 000	0	5 000	0	5 000	0	5 000		
Fellesareal	Reparere skader på vegger og dører i fellesarealet		x	60 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000		
Seksjon	Kontroll av sluk og avtrekksvifte på bad og kjøkken			0	0	0	0	0	0	0	Seksjonseier er ansvarlig. Bestemt på sameiermøte 2012	Varierer
Skadedyrkontroll			x	18 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000		Seksjonseier
Fasader utvendig	Fasadevask		x	50 000	0	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000		Rentokil AS
Fasader utvendig	Vedlikehold av vegger bygningsmasse	x		0	0	0	0	0	0	0		
Ytterdører	Lakkering / maling		x	6 000	2 000	0	2 000	0	2 000	0		
Tak bygning	Periodisk vedlikehold av belegg		x	30 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000		
Tak	Omtrekking av tak (deler av tak)	x		300 000	0	0	0	0	0	0	Ny avtale i løpet av våren 2016	Vaktmester
Tak	Vedlikehold av takhage	x		100 000	0	0	0	0	0	0		
				1 249 000	342 525	463 000	183 000	93 000	83 000	93 000		

Sak 10 Fastsetting av styregodtgjørelse

Forslag til styregodtgjørelse perioden 2015-2016

Styregodtgjørelsen i et sameie på vår størrelse forslås for perioden 2015-2016 til kr. 70 000,-.

Foreslått godtgjørelse er eksklusiv arbeidsgiveravgift.

Forslag til vedtak:

Foreslått styrehonorar for perioden på kr. 70 000,- vedtas. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.