



Årsmøte 2022

Sameiet Syverlia Terrasse 1

23. mai 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Syverlia Terrasse 1

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mai 2022 kl. 18:00, Spjelkavik Panorama.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Syverlia Terrasse 1

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent.

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 6567 2021.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 12 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Svein Thomassen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astri Lie
- Hans Molnes

Valg av 2 varamedlem/valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem/valgkomité:

- Ann Marie Moltu
 - Arvid Engås
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Thomassen	2021-2022
Styremedlem	Astri Lie	2021-2022
Styremedlem	Hans Molnes	2021-2022
Varamedlem	Arvid Engås	2021-2022
Varamedlem	Ann Marie Moltu	2021-2022

Valgkomiteen

Arvid Engås	2021-2022
Ann Marie Moltu	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Syverlia Terrasse 1

Sameiet består av 12 seksjoner.

Sameiet Syverlia Terrasse 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888049592, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Syverlia Terrasse 1 A-L

Gårds- og bruksnummer:

23 149

150 eier 1/3 sammen med Sameiet Syverlia Terrasse 5

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

Sameiet Syverlia Terrasse 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiet har ikke revisjonsplikt.

Styrets arbeid

Det nåværende styret ble valgt på årsmøte den 10. juni 2021. Styret har hatt 4 møter og behandlet 20 saker.

Arbeidet har i 2021 i hovedsak vært knyttet til tiltak for å holde eiendommene i forsvarlig stand og forebygging av skader.

Serviceavtaler vedrørende vaktmestertjenester, gangvask, gartnertjenester, garasjeport, brannvarslingsanlegg og brøyting er videreført fra 2020. Avtalen med internett og TV fra Telenor er videreført.

Siste del av setningsskadene i leilighetene til Molnes og Sørensen i 3dje etasje i blokk 1 ble utbedret og avsluttet høsten 2021.

I forbindelse med Mostein sin planlagte utbygging på Myren-eiendommen vest for oss, ble advokat Bjørn Hove engasjert for å ivareta Syverlia Terrasse 1,3 og 5 sine interesser ovenfor utbygger. Etter at våre merknader til den planlagte utbyggingen ble sendt til Ålesund kommune og Mostein, har vi ikke hørt noe mer i denne saken.

Begge blokkene har etter pålegg fra Gjensidige skiftet ut takhattene. De gamle hattene hadde en konstruksjon som medførte at vann kunne komme inn i pipeløpene og forårsake vannskade på gulv.

Som et ledd i å styrke brannsikkerheten i blokkene ble det tatt initiativ til at kjøkkenvifter og ventilasjonskanaler ble gjennomgått og rensset av Alfa Miljø AS. Arbeidet ble påbegynt i 2021 og avsluttes i 2022. Mange anlegg manglet nødvendig ettersyn og service.

Det er viktig at service av ventilasjonsanlegget gjøres regelmessig, hvert 3dje år er anbefalt. Dette er den enkelte andelseier sitt ansvar.

Fasade mot nord ble i 2021 frisket opp med ny maling på begge blokkene. Vel utført dugnadsarbeid.

Det ble lagt inn ventilasjonskanaler med avtrekksvifte i 4 kjellerboder i blokk 3 for å få bukt med fuktproblemet i bodene. Det ser ut til at måten å løse problemet på har vært vellykket.

På våren og høsten ble skogen mot syd fjernet på dugnad. Dette var en storjobb og styret takker alle som bidrog. I fremtiden blir det viktig å klippe de nye årsskuddene, for å holde etterveksten unna.

Styret vil takke de som gjør en ekstra innsats på vegne av felleskapet. Sånn som å sørge for at bekken på sydsiden har fri vei til avløpskummen samt maler og småflikker på uteområder, smører dører og måker snø når det trengs.

I løpet av året har en seksjon i Syverlia Terrasse 1 skiftet eier. Ingen endringer i Syverlia Terrasse 3.

I 2022 er det planlagt å skifte bordkledning på vestveggen på heishusene på blokkene, dette på grunn av råteskader. Arbeidet utføres av MK Bygg AS i løpet av året. For øvrig er der ingen større vedlikeholdsprosjekt på gang i 2022.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 725 229.

Avviket fra budsjett skyldes inntektsført egenandel av felles spredningsnett for elbil med kr 51 600. Kostnaden for spredningsnettet er kostnadsført under drift og vedlikehold, jfr. Note 7.

Andre inntekter består i hovedsak av lading elbil.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 618 501.

Hensyntatt kostnadsføringen av spredningsnettet til elbil, er driftskostnadene ca. kr 21 000 høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 111 469 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 473 642.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 125 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Vi har budsjettert de kommunale avgiftene med utgangspunkt i dagens forbruk og økt dette med 5 %.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6450. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Syverlia Terrasse 1.

Forretningsførerhonorar

Honoraret til forretningsførsel forventes økt med KPI fra 01.07.2022.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader fra 2021 til 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET SYVERLIA TERRASSE 1
ORG.NR. 888 049 592, KUNDENR. 6567

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	662 556	578 323	663 000	663 000
Andre inntekter	3	62 673	9 488	3 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		725 229	587 811	666 000	663 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 692	-2 121	-1 692	-1 692
Styrehonorar	5	-12 000	-21 000	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-36 695	-35 978	-37 100	-37 500
Konsulenthonorar	6	-27 041	-21	0	0
Drift og vedlikehold	7	-289 528	-270 425	-150 826	-125 000
Forsikringer		-34 627	-30 786	-31 800	-36 000
Kommunale avgifter	8	-91 491	-106 817	-116 000	-101 000
Korrigeringskostnader	9	176 109	147 985	0	0
Energi/fyring		-36 648	-20 591	-21 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-142 048	-131 967	-68 000	-72 000
Andre driftskostnader	10	-122 841	-133 201	-107 250	-100 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-618 501	-604 921	-545 668	-517 192
DRIFTSRESULTAT		106 728	-17 110	120 332	145 808
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 741	4 821	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 741	4 821	0	0
ÅRSRESULTAT		111 469	-12 289	120 332	145 808
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-12 289		
Til opptjent egenkapital		111 469	0		

SAMEIET SYVERLIA TERRASSE 1
ORG.NR. 888 049 592, KUNDENR. 6567

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt, kjøpt friareal		22 763	22 763
SUM ANLEGGSMIDLER		22 763	22 763
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 589
Kundefordringer		0	-943
Forskuddsbetalte kostnader		3 427	54 788
Andre kortsiktige fordringer	12	101 025	40 825
Driftskonto OBOS-banken		266 831	214 734
Sparekonto OBOS-banken		1 202	1 200
Sparekonto OBOS-banken II		144 333	143 734
SUM OMLØPSMIDLER		516 817	458 926
SUM EIENDELER		539 579	481 688

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	496 405	384 936
SUM EGENKAPITAL	496 405	384 936

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	13 841	9 287
Leverandørgjeld	24 628	59 478
Annen kortsiktig gjeld	13 4 706	27 987
SUM KORTSIKTIG GJELD	43 175	96 752

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	539 579	481 688
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Ålesund, 01.04.2022
Styret i Sameiet Syverlia Terrasse 1

Svein Thomassen /s/

Astri Lie /s/

Hans Molnes /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Andel Felleskostnader	526 908
Parabol/Kabelanlegg	67 680
Andel uteareal	37 728
Renhold av gulv i fellesarealer	30 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	662 556

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Installasjon av el-bil lading	51 600
Strøm el-bil lading	11 073
SUM ANDRE INNTEKTER	62 673

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-1 692
------------------------------	---------------

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 12 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 041
------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-27 041
-----------------------------	----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-188 867
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-57 983
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 783
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 256
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-14 640
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-289 528
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-50 110
-----------------------	---------

Feieavgift	-3 848
------------	--------

Renovasjonsavgift	-37 534
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-91 491
-------------------------------	----------------

NOTE: 9**KOSTNADER**

Korrigeringskostnader mot selskap 6569	176 109
--	---------

SUM KOSTNADER	176 109
----------------------	----------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 298
Driftsmateriell	-155
Vaktmestertjenester	-75 000
Renhold ved firmaer	-36 294
Kopieringsmaterieill	-1 832
Trykksaker	-11
Andre kontorkostnader	-2 236
Telefon, annet	-3 450
Porto	-285
Bank- og kortgebyr	-2 281
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-122 841

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	601
Renter bank	12
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	291
Kundeutbytte fra Gjensidige	3 837
SUM FINANSINTEKTER	4 741

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	22 443
Fordring mot 6569 Syverlia Terrasse 3	78 582
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	101 025

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-222
Påløpte kostnader, strøm	-4 484
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 706

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87479135. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2016 - 2017	Installasjon brannvarslinganlegg	Installert av Alfred Nettet Elektro
-------------	----------------------------------	-------------------------------------

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 23.05.22

Selskapsnummer: 6567 Selskapsnavn: Sameiet Syverlia Terrasse 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.