

SAMEIERMØTE

i

Sameiet Helleveien 126 / 128

Det innkalles herved til Årsmøte for seksjonseierne

Dato : Mandag 24. mai, 2023

Tid : kl. 17:30

Sted : Helleveien 126

Til behandling:

1. Godkjenning av innkalling
2. Valg av møteleder og referent
3. Godkjenning av regnskap for 2022
4. Orientering om sameiets drift i 2022
5. Vedlikeholdsplan
6. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter
7. Godkjenning av budsjett for 2023
8. Valg av styremedlem og styreleder
9. Valg av valgkomité

**Saker som ønskes tatt opp må være styret i hende senest 15. mai 2023
(post126128@gmail.com)**

Bergen, 26. april 2023

Styret

Punkt 3. – Godkjenning av regnskap for 2022

**Årsregnskap 2022
for
Sameiet Helleveien 126/128**

Organisasjonsnr. 996306860

Utarbeidet av:
Devolds Regnskapskontor AS
Godkjent regnskapsselskap
Tverrgaten 10 Marken
5017 BERGEN

Resultatregnskap

	Note	2022	2021
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Leieinntekter		545 347	454 474
Sum driftsinntekter		545 347	454 474
Driftskostnader			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		330 910	428 008
Sum driftskostnader		371 986	469 084
DRIFTSRESULTAT		173 361	-14 610
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 676	0
Annen finansinntekt		4 372	4 509
Sum finansinntekter		6 048	4 509
NETTO FINANSPOSTER		6 048	4 509
ORDINÆRT RESULTAT		179 409	-10 101
ÅRSRESULTAT		179 409	-10 101
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital		179 409	-10 101
SUM OVERF. OG DISP.		179 409	-10 101

Balanse pr. 31.12.2022

	Note	31.12.2022	31.12.2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer		8 645	2 373
Andre kortsiktige fordringer		10 177	8 827
Sum fordringer		18 822	11 200
Bankinnskudd, kontanter o.l.		477 312	278 543
SUM OMLØPSMIDLER		496 135	289 743
SUM EIENDELER		496 135	289 743
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		456 390	276 982
Sum opptjent egenkapital		456 390	276 982
SUM EGENKAPITAL		456 390	276 982
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 900	8 357
Annen kortsiktig gjeld		4 845	4 404
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 745	12 761
SUM GJELD		39 745	12 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		496 135	289 743

Bergen den

 Jørgen Christoffer Martinus Urdahl
 Styrets leder

 Trond Leganger
 Styremedlem

 Christina Elida Erstad
 Styremedlem

Punkt 4. - Orientering om sameiets drift i 2022

- Styrets vanlige driftsoppgaver er oppfølging regnskap, administrasjon, mindre vedlikehold, oppfølging av beboere, innhenting av tilbud, befaringer, etc..
- Det har blitt avholdt 4 styremøter og årsmøte i 2022. Utover dette har det vært direkte dialog i styret ved behov.
- Prosjektbaserte vedlikeholdsoppgaver :
 - o Tette avløpsrør; det har vært en episode med tette avløpsrør i sameiet. Ut fra dette har styret inntatt utskiftning /rehabilitering av avløpsrørene i vedlikeholdsplanen.
 - o Vestbo drift; har bistått med vintervedlikehold.
 - o Skifte av altandør; det har blitt skiftet 2 altandører i 2022 (ferdig i 2023)
 - o Hagemøbler; det har blitt kjøpt inn nye hagemøbler i fellesplassen
 - o Brannjør loftet; etter pålegg fra brannvesenet har brannjøren mellom 126 og 128 på loftet blitt skiftet.
 - o Postkasser; postkassene i 126 og 128 har blitt skiftet ut.
 - o Vårdugnad; Det ble avholdt en dugnad i juni 2022. Det var begrenset oppmøte, men de som møtte fikk gjort mye. Blant annet var det klipping av busker, fjerning av mindre trær og bort kjøring av boss og avfall. Det ble gjort forsøk på å få gjennomført en dugnad høsten 2022, men det ble for liten oppslutning.

Punkt 5. - Vedlikeholdsplan

Planer for 2023

- Vinduer; med bakgrunn av tidligere vedtak om at utskiftningen av vinduene i sameiet skal gjøres ved behov over tid, har det vært gjennomført en enkel kartlegging av vinduene i sameiet. Resultatet er at det er variabel resttid på vinduene. Noen holder en stund til og andre krever med øyeblikkelig tiltak. Det vil bli skiftet noen vinduer og altandører i år.
- Maling av fasader; Det er mange år siden forrige gang hele byggets fasade ble malt. Det er også behov for å legge nytt dekke oppå altanene. Det er sendt ut forespørsel for å få gjort dette i løpet av sommeren/tidlig høst. Sameiet har satt av en del midler til dette og felleskostnadene ble økt ifm forrige årsmøte. Det kan bli aktuelt å be sameierne om tilleggs innbetaling for å dekke kostnadene med maling.
Det er mottatt 4 tilbud på maling av fasadene. Styret anbefaler et tilbud på Nok 427.500,-. Det må forventes noe ekstra pga riss, balkonger, annet.
Årsmøtet vedtar at styret kan inngå avtale om maling av fasadene ihh til mottatte tilbud med en øvre budsjetttramme på 550.000,- jmf budsjett.
- Uteområder/Dugnad; det planlegges minimum en dugnad i løpet av året. Hovedoppgavene vil være utvendig beskjæring av busker, kosting, innvendig vask rydding, enkle malingsoppgaver, mm
- Rehabilitering av avløpsrør /stigerør; Det jobbes med å kartlegge status på rørene for å legge en plan for videre arbeider. Dersom seksjonseiere vurderer arbeider med/i rom med avløpsrør må styret kontaktes i god tid før arbeidene skal gjennomføres.

Fremtidige vedlikeholdsbehov

- Belysning loft
 - o Kritikalitet : Høy
 - Kostnad : 100.000,-
 - Deler av anlegget på loftet er veldig gammelt. Som en midlertidig løsning kan de eldste delene av ledningsnettet kobles vekk og fjernes.
- Utskiftning av vinduer
 - o Kritikalitet : Høy
 - Kostnad : Små vinduer koster ca 10.000,- pr stk og altandører ca 20.000,- pr stk.
 - Vinduer vil bli skiftet fortløpende ihh til likviditet i sameiet og behov.
 - Totalt er det :

Små vinduer 55 stk hvor av 6 stk vinduer er skiftet de siste årene
Stue vinduer 13 stk hvor av 1 stk vindu (glass) er skiftet de siste årene
Altandører 12 stk hvor av 2 stk er skiftet de siste årene
Næringsvindu 5 stk hvor av 3 stk er skiftet de siste årene

- Rehabilitering av avløpsrør /stigerør
 - o Kritikalitet : Medium
 - Kostnad : Estimat 1.500.000,-
 - Status på avløpsrørene er usikker, men ut fra byggeår er det grunn til å anta at levetiden nærmer seg utgått. Bør kartlegges.
- Rehabilitering av vannrør /stigerør
 - o Kritikalitet : Medium
 - Kostnad :
 - Status på vannrørene er usikker, men ut fra byggeår er det grunn til å anta at levetiden nærmer seg utgått. Bør kartlegges.
- Utbedring av parkeringsplasser
 - o Kritikalitet : Lav
 - Kostnad : estimat 100.000,-
 - Det vurderes å ta noe av arealet som i dag er blomsterbed til å bedre adkomsten og øke antall parkeringsplasser.
- Rehabilitering av vaskekjeller
 - o Kritikalitet : Lav
 - Kostnad : estimat 30.000,-
 - Vaskekjelleren har behov for oppgradering og fornyelse. Dette gjelder også i forhold til det elektriske og fordeling av driftskostnadene.
- Maling av innvendige fellesarealer;
 - o Kritikalitet : Lav
 - Kostnad : estimat 150.000,-
 - Estetisk viktig

Punkt 6. - Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter

Per 31.12.2022 Nok 477.312,- i likviditet, og per mars 2023 ca 575.000,- i likviditet.

Med bakgrunn i planlagt vedlikeholdsoppgaver foreslås det å øke felleskostnadene (inkl. garasjeleie) med 15 % gjeldende fra 1. juni 2023.

Det informeres også om at ifm vedlikeholdsoppgaver, som f.eks. maling av fasadene, kan bli behov for en ytterlig ekstra innbetaling fra seksjonseierne. Dette vil eventuelt bli behandlet på et ekstraordinært sameiermøte når endelig tilbud/ kostnadsramme er klart.

Punkt 7. - Godkjenning av budsjett for 2023

Budsjettet er utarbeidet ut fra regnskapet for 2022 og planlagte utgifter ihh til det som er kjent pt. Justeringer av felleskostnader er beregnet med effekt fra og med 1. juni 2023 (og frem til nytt budsjett vedtas på årsmøtet 2024). I budsjettet er det inntatt et grovt estimat for maling av bygget ihh til pt budsjett for arbeidene med fasadene.

Sameiet Helleveien 126-128						
Budsjett for 2023						
			Budsjett 2023	Diff %	Budsjett 2022	Regnskap 2022
Inntekter	Konto		(tall i hele 1000)			
	3000	Leieinntekter	525	30 %	404	525
		<i>Forslag til økning +15% (fra og med juni)</i>	39		81	
	3020	Leieinntekter garasjer	20	67 %	12	20
	3030	Vaskeautomat mm	0		0	-
Sum	Salgsinntekter		584	18 %	496	545
	3910	Eierskiftegebyr				-
Sum	Salgsinntekter		584		496	545
Personal						
	5330	Styrehonorar	36		36	36
	5400	Arbeidsgiveravgift	12		12	5
Sum			48		48	41
Driftskostnader						
	6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	8		8	-
	6340	Lys, varme	21		18	21
	6360	Renhold	20		20	20
	6390	Vatmestertj./rennhold vestbo	20		55	11
	6540	Inventar	0		1	11
	6545	Drift av hage/snørydding	0		0	-
	6550	Driftsmateriale	1		3	1
	6600	Reparasjoner og vedlikehold bygninger	50		50	56
		<i>Planlagt maling fasade. Ved vedtak av budsjettet og vedlikeholdsplanen gis styret fullmakt til å iverksette arbeidene innen for den budsjetterte rammen.</i>	550		75	
	6690	Reparasjoner og vedlikehold annet				31
	6620	Reparasjoner og vedlikehold utstyr	0		20	-
	6705	Regnskapshonorar	35		55	27
	6790	Annen fremmed tjeneste				-
	6907	Bredbånd Get	115		110	110
	7500	Forsikringspremie	45	13 %	40	42
	7770	Bank og kortgebyrer	2		1	2
	7790	Annen kostnad	5		5	-
Sum	Driftskostnader		872	89 %	461	372
Driftsresultat			-336		-13	173
Finansint.netto			4		0	6
Ordinært resultat			-332		-13	179
Ekstraordinære poster						
Årsresultat			-332		-13	179

Punkt 8. - Valg av styremedlem og styreleder

Styre i 2022

Styreleder Jørgen CM Urdahl er på valg i 2024
Styremedlem Trond Leganger er på valg i 2024
Styremedlem Christina Erstad er på valg i 2023.

Vara styremedlem Stephen Richard Lill er på valg i 2023.

Valgkomiteens forslag

Legges frem på årsmøtet

Punkt 10. - Valg av valgkomité

Valgkomiteen bestod av Aleksander Grepstad (på valg i 2023).