

SAMEIET DOKKBYGNINGEN - G.NR 209 B.NR. 449

ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte

tirsdag 25.04.2023 kl. 18:00

i fellesrommet ved svømmebassenget i Fondbygningen 7. etasje, Bryggegata 22.

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- a. Registrering av fremmøtte seksjonseiere, som enten er til stede personlig eller møter ved fullmakt.
- b. Valg av møteleder og en person til å medundertegne protokollen.
- c. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. MEDDELELSE FRA STYRET

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

4. INNKOMNE SAKER TIL ÅRSMØTET

5. GODKJENNELSE AV STYREHONORAR

6. VALG AV STYREMEDLEMMER

7. VALG AV VALGKOMITE

Aker Brygge, 12.04.2023

For styret i Sameiet Dokkbygningen

Bryggedrift AS
Forretningsfører

SAMEIET DOKKBYGNINGEN - G.NR 209 B.NR. 449

STYRETS MEDDELELSE

INNLEDNING

Kravet om styrets årsberetning opphørte fra og med regnskapsåret 2017. Styret i Sameiet Dokkbygningen har derfor valgt å utarbeide en meddelelse som et verktøy for kommunikasjon med seksjonseierne i sameiet.

Dette er bakgrunnen for at dokumentet inneholder informasjon om planlagte hendelser for inneværende år, i tillegg til å oppsummere vesentlig informasjon fra foregående regnskapsår.

1. STYRETS SAMMENSETNING

Styret har siden ordinært årsmøte 10.05.2022 hatt følgende sammensetning:

Magnus Ervik Fossheim	Styreleder	Boligeier	På valg i 2023
Marit Garberg Andvig	Styremedlem	Boligeier	På valg i 2023
Arild Jæger	Styremedlem	Boligeier	På valg i 2024
Bjørge Aarvold	Styremedlem	Norwegian Property ASA	På valg i 2024
Janne Blix	1. varamedlem	Boligeier	På valg i 2023
Börje Karlsson	2. varamedlem	Boligeier	På valg i 2024
Marianne Fjeld Thoresen	3. varamedlem	Boligeier	På valg i 2023

Årsmøtet i 2022 valgte følgende valgkomité: Isabella Aarøe (for to år), Åsmund Johansen (for ett år) og Helene Bryde Steen (for ett år).

2. STYRETS MØTER - ARBEID

Styret har siden årsmøtet i 2022 avholdt tre styremøter, og hatt jevnlig kontakt gjennom e-post og telefon. Styrets leder har i tillegg til møtene vært i kontakt og samarbeid med Bryggedrift AS for håndtering av vedlikehold og løpende driftsforhold. Styret har også utarbeidet en informasjonspakke rundt forsikring, og gjennomført et felles informasjonsmøte med gjennomgang.

Styret har i løpet av det siste året hatt hovedfokus på:

- Vedlikehold av bygningen
- Kostnadsoppfølging
- Budsjetter
- Strømkostnader
- Prosjekt nye fasadeglass

Vedlikehold 2022

I tillegg til daglig drift er det i 2022 blant annet utført følgende vedlikeholdsarbeid:

- Fasadesteinen på Dokkbygningen inspiseres hvert 3. år. I 2022 ble det avdekket store behov for utbedringer av sikkerhetsmessige årsaker. Både fasadesteiner og innfesting for å sikre mot nedfall er nå utbedret, og det medførte en uforutsett kostnad på kr 1 150 000,- inklusive liftkostnader for arbeid utført i 2022 og 2023.

SAMEIET DOKKBYGNINGEN - G.NR 209 B.NR. 449

- Reklamasjon takteking Bryggetorget 7 og 9. Det er utfordringer med lekkasjer fra taket ned i enkelte leiligheter, og det ble avdekket feil med en tidligere takteking. Dette er reklamert til ansvarlig entreprenør, og det pågår utbedringsarbeider som følges opp fortløpende.
- Rosebedet mot barnehagen er fylt igjen, og nytt sluk og membran er på plass. Omfanget av vannlekkasjen inn til HiYoga fremstår nå som redusert til en liten lekkasje rundt et vindu. Det jobbes fremdeles med utbedringer rundt vinduet for å stoppe vannlekkasjen.
- Vinduer på Dokkbygningen har fått vedlikehold som bytte av sprukket glass eller pakninger og justeringer for å gjenopprette betjeningsfunksjon. Noen vinduer er byttet der det har vært nødvendig.
- Utredningen for å finne en god løsning på nye fasadeglass pågår fremdeles, og det vurderes ulike løsninger. Håheim Prosjekt AS er engasjert for å komme med en fornuftig og kostnadsmessig god løsning.

Planlagt vedlikehold 2023

- Flere balkonger på Dokkbygningen har behov for større og mindre vedlikehold. Spesielt utbedring av rust på ståldrager, bytte av membran, og reparasjon av innfesting til himling under balkong.
- Dører og vinduer vedlikeholdes og justeres der det er mulig, og utskifting gjøres der det er nødvendig.
- Maling og nødvendig vedlikehold i fellesarealer vil utføres etter behov for å holde fellesarealene i god stand.
- Fortløpende vedlikehold av fellesterrassen. Utfordring med flis-lim, fuger og fliser som sprekker.
- Nye fasadeglass. Det er jobbes med å prise ulike løsninger, som planlegges lagt fram på ekstraordinært årsmøte i 2023. Oppstart på selve monteringen er foreløpig uviss, men styret håper å kunne starte montering etter sommeren.

3. FORRETNINGSFØRSEL

Bryggedrift er sameiets forretningsfører. Sameiet Dokkbygningen eier 5,8 % av aksjene i Bryggedrift AS. Alle som besitter bebygget eiendom på Aker Brygge har rett til og er forpliktet til å være aksjonær i Bryggedrift AS.

4. REGNSKAP 2022

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

Det er ikke inntrådt forhold etter regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelsen av sameiet.

SAMEIET DOKKBYGNINGEN - G.NR 209 B.NR. 449

Det fremlagte regnskapet viser et underskudd på kr 1 272 200,- inkl. mva. hvorav:

- Kr 1 123 271,- inkl. mva dekkes inn av boligseksjoner.
- Kr 90 391,- inkl. mva dekkes inn av næringsseksjonene

Det store avviket mellom regnskap 2022 og budsjett 2022 på kr 1 272 200,- inkl. mva skyldes hovedsakelig:

1. Den massive økningen i energikostnadene i 2022. Avviket utgjør kr 975 424,- inkl. mva.
2. Resterende avvik mot budsjett skyldes hovedsakelig nødvendig vedlikehold.

Avregningen for de 76 boligseksjonene vil i snitt være kr 14 780,- inkl. mva. Det vil si at de med større seksjoner vil få en høyere avregning og de med mindre seksjoner vil få en lavere avregning når seksjonens areal blir hensyntatt.

Som en følge av dette anbefaler styret at regnskapet gjøres opp ved at kr 1 272 200,- inkl. mva. innbetales fra seksjonseierne.

Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det er intet som tyder på at denne forutsetningen ikke er til stede.

5. YTRE MILJØ

Sameiet driver ikke virksomhet som forurensar det ytre miljø og har følgelig ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området.

6. LIKESTILLING

Styret har fire medlemmer hvorav en kvinne og tre menn.

Oslo, den 27.03.2023

Magnus Ervik Fossheim
Styreleder

Marit Garberg Andvig

Arild Jæger

Bjørge Aarvold

Kari Guldteig
Forretningsfører

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490015551

Dokument

230329 Sameiet Dokkbygningen - Styrets meddelelse
2022 til sign
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2023-03-30 13:46:22 CEST (+0200) av Kari
Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2023-04-02 11:45:55 CEST (+0200)

Signerende parter

Kari Guldteig (KG) Bryggedrift AS <i>kari.guldteig@bryggedrift.no</i> +4797783017 <i>Signert 2023-03-30 13:46:23 CEST (+0200)</i>	Magnus Ervik Fossheim (MEF) Bolig <i>mfossheim@me.com</i> <i>Signert 2023-03-30 15:11:24 CEST (+0200)</i>
Bjørge Aarvold (BA) NPRO <i>baa@npro.no</i> <i>Signert 2023-03-30 16:32:26 CEST (+0200)</i>	Arild Jæger (AJ) Bolig <i>arjaeg@online.no</i> <i>Signert 2023-03-30 17:07:18 CEST (+0200)</i>
Marit Garberg Andvig (MGA) Bolig <i>mgandvig@gmail.com</i> <i>Signert 2023-04-02 11:45:55 CEST (+0200)</i>	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



RESULTATREGNSKAP FOR SAMEIET DOKKBYGNINGEN

	Note	2022	2021
<u>Inntekter:</u>			
A konto innbetalinger fra sameierne	1	9 525 121	9 049 374
Sum inntekter		9 525 121	9 049 374
<u>Ordinære driftskostnader:</u>			
Ordinære driftskostnader	2	-10 801 933	-9 275 908
Sum driftskostnader		-10 801 933	-9 275 908
Driftsresultat		-1 276 812	-226 534
<u>Finans:</u>			
Finansinntekter		4 612	1 171
Sum finans		4 612	1 171
Årets resultat		-1 272 200	-225 363
<u>Disponering av resultat</u>			
Innbetaling fra sameierne	1	1 272 200	225 363
Sum disponering av resultat		1 272 200	225 363

BALANSE FOR SAMEIET DOKKBYGNINGEN

	Note	31.12.22	31.12.21
<u>EIENDELER</u>			
<u>Anleggsmidler</u>			
Aksjer i Bryggedrift AS		18 600	18 600
Sum anleggsmidler		18 600	18 600
<u>Omløpsmidler</u>			
Fordring på sameierne	3	1 272 200	259 778
Fordring på Bryggedrift AS			46 900
Forskuddsbetalte kostnader		3 176	2 954
Bankinnskudd		1 585 102	1 585 102
Sum omløpsmidler		2 860 478	1 894 735
SUM EIENDELER		2 879 078	1 913 335
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Annen egenkapital		1 526 281	1 526 281
Andeler aksjekapital Bryggedrift AS		18 600	18 600
Sum Egenkapital		1 544 881	1 544 881
<u>Kortsiktig gjeld</u>			
Påløpne kostnader	4	74 853	60 853
Gjeld til Bryggedrift AS		766 250	
Gjeld til sameierne	5	493 093	307 601
Sum kortsiktig gjeld		1 334 197	368 454
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		2 879 078	1 913 335

Oslo, 27.03.2023

Styret i Sameiet Dokkbygningen

 Magnus Ervik Fossheim - styreleder

 Bjørge Aarvold

 Marit Garberg Andvig

 Arild Jæger

 Kari Guldteig - Forretningsfører


NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 0 Regnskapsprinsipper

Regnskapet er gjort opp etter regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Fordringer:

Fordringer er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Driftsinntekter og kostnader:

A konto-innbetalinger er kvartalsvise innbetalinger basert på budsjetterte felleskostnader. Driftskostnader kostnadsføres i det året de påløper.

Note 1 Avregning av fellesutgifter 2022

Avregningen er satt opp på bakgrunn av de foreslåtte disposisjonene i regnskapet.

A konto innbetalte felleskostnader	9 525 121
Faktiske felleskostnader inkl. finans	10 797 321
Til disposisjon, innbetaling fra sameierne	-1 272 200

Note 2 Godtgjørelse til styret og revisor

Styret	167 955
Revisor	9 375

Sameiet har ingen ansatte, og er derfor ikke pliktige til å ha tjenestepensjonsordning.

Note 3 Fordring på sameierne

Denne posten består av årets resultat.

Note 4 Påløpne kostnader

Dette er kostnader som vedrører avsetning til styrehonorar og driftskostnader.

Note 5 Gjeld til sameierne

Dette er forskuddsbetalte felleskostnader for 1. kvartal 2023.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557490015887

Dokument

104 Dokkbygningen 2022 årsregnskap inkl noter til sign
Hoveddokument
3 sider
*Initiert på 2023-03-30 13:48:03 CEST (+0200) av Kari
Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2023-04-02 11:45:01 CEST (+0200)*

Signerende parter

Kari Guldteig (KG) Bryggedrift AS <i>kari.guldteig@bryggedrift.no</i> +4797783017 <i>Signert 2023-03-30 13:48:03 CEST (+0200)</i>	Magnus Ervik Fossheim (MEF) Bolig <i>mfossheim@me.com</i> <i>Signert 2023-03-30 15:11:42 CEST (+0200)</i>
Bjørge Aarvold (BA) NPRO <i>baa@npro.no</i> <i>Signert 2023-03-30 16:32:58 CEST (+0200)</i>	Arild Jæger (AJ) Bolig <i>arjaeg@online.no</i> <i>Signert 2023-03-30 17:08:02 CEST (+0200)</i>
Marit Garberg Andvig (MGA) Bolig <i>mgandvig@gmail.com</i> <i>Signert 2023-04-02 11:45:01 CEST (+0200)</i>	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Til årsmøtet i Sameiet Dokkbygningen

RSM Norge AS

Ruseløkkveien 30, 0251 Oslo
Pb 1312 Vika, 0112 Oslo
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 23 11 42 00

F +47 23 11 42 01

Uavhengig revisors beretning

www.rsmnorge.no

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dokkbygningen som viser et underskudd på NOK 1 272 200. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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 sameiets 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 avvirket.

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>.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/is a member of Den norske Revisorforening.

Revisors beretning 2022 for Sameiet Dokkbygningen



Oslo, 5. april 2023
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Marius Gjengstø

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: 9578-5997-4-2359795

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-05 13:13:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CL73P-8WY3E-6PPEW-BM114-00QC2-TVD14

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

SAMEIET DOKKEBYGNINGEN
REGNSKAP 2022
ALLE TALL EKS. MVA

SAMIEIET DOKBYGNINGEN REGNSKAP 2022 ALLE TALL EKS. MVA	FAKTIISK 2022	BUDSIETT 2022	FAKTIISK 2021	AVVIK B22-F22	FAKTIISK 2022	BUDSIETT 2022	FAKTIISK 2021	AVVIK B22-F22	FAKTIISK 2022	BUDSIETT 2022	FAKTIISK 2021	AVVIK B22-F22	FAKTIISK 2022	BUDSIETT 2022	FAKTIISK 2021	AVVIK B22-F22	FAKTIISK 2022	BUDSIETT 2022	FAKTIISK 2021	AVVIK B22-F22
	TOTALT ALLE NIVÅER				TOTALT NIVÅ 1				TOTALT NIVÅ 2				TOTALT NIVÅ 3							
	1 001 245	1 097 988	906 217	96 743	135 342	146 277	124 603	10 936	384 542	408 710	321 786	24 169	481 361	543 000	459 828	61 639				
Forvaltning	2 450 935	1 823 984	2 098 588	-626 951	35 156	36 000	843	35 850	364 984	437 134	4 119	2 054 913	1 423 000	1 625 603	-631 913					
Byggningsmessig generelt	187 425	150 151	155 242	-37 275	0	1 696	1 797	1 696	187 425	148 455	153 444	-38 970	0	0	0					
Brannvern	514 278	702 914	489 488	188 637	19 999	27 478	7 479	25 040	488 439	485 436	459 691	-3 003	5 839	190 000	4 757					
Elektroanlegg	596 131	515 999	615 939	-80 133	61 472	52 377	-9 095	56 216	534 659	463 622	559 723	-71 037	0	0	0					
VVS-anlegg	123 401	135 643	127 535	12 242	123 401	135 643	127 535	12 242	0	0	0	0	0	0	0					
Poppganger/Økonomigater	168 401	183 805	162 257	15 404	14 112	8 805	-5 308	14 351	0	0	0	0	0	0	0					
Renhold	1 487 251	706 912	1 089 544	-780 339	142 407	51 066	96 964	-91 341	1 344 844	655 846	992 579	-688 998	0	0	0					
Energi forbruk	187 534	288 087	130 957	100 553	18 989	10 918	-8 071	10 635	168 546	277 169	120 322	108 624	0	0	0					
Vannforbruk	265 546	280 319	211 795	14 773	24 049	25 709	19 008	1 660	241 496	254 610	192 787	13 114	0	0	0					
Avfallshåndtering	618 865	641 769	605 479	22 905	470 657	477 893	448 093	7 236	148 208	163 877	157 386	15 668	0	0	0					
Sikkerhet/overvåking	375 861	388 693	386 355	12 832	330 925	348 693	351 967	17 768	0	0	0	0	0	0	0					
Utendørsinstallasjoner/anlegg	6 975 627	5 818 276	6 073 177	-1 157 351	1 241 169	1 176 278	1 187 456	-64 891	3 474 482	2 813 999	3 073 067	-660 483	2 259 977	1 828 000	1 812 654					
Sum drift og vedlikehold	450 507	474 834	251 742	24 327	33 438	36 000	2 561	26 843	384 849	388 834	209 200	3 985	32 220	50 000	15 699					
Oppgraderinger / påkostninger	290 332	365 593	301 584	75 261	20 111	20 779	19 889	668	0	0	0	0	270 221	344 814	281 795					
Administrasjonspåslag	-41 798	-1 180	-34 354	40 618	-1 186	-1 180	-1 183	6	0	0	0	0	-40 612	0	-33 171					
Andre sameielostnader	8 675 912	7 755 511	7 498 466	-920 402	1 428 874	1 378 153	-50 720	1 357 609	4 243 872	3 611 543	3 604 053	-632 329	3 003 166	2 765 814	2 536 804					
Sum felleskostnader	2 121 408	1 769 610	1 776 270	-351 798	346 282	329 996	-16 286	322 356	1 060 294	795 160	857 662	-265 133	714 833	644 454	596 253					
+ merverdiavgift	10 797 321	9 525 121	9 274 737	-1 272 200	1 775 156	1 708 150	1 679 964	-67 006	5 304 166	4 406 703	4 461 715	-897 463	3 717 999	3 410 268	3 133 057					
Sum totale kostnader																				

Sak 4 - Innkomne forslag

1. Fra Isabella og Geir Aarøe – Behov for Informasjon

Begrunnelse

Der en fordel for Sameiet å bli flere ganger årlig informert om hva som foregår i styre og stell, for å unngå misforståelser og øke kommunikasjonen og informasjonsflyten.

Forslag til vedtak

Styret utgir to ganger årlig, helst en gang før sommerferien og en gang mot slutten av året, et informasjonsskriv om det som har skjedd og skal skje og som har betydning for Sameierne.

Styrets vurdering

Styret er enig i forslaget og planlegger å gi informasjon gjennom årsberetningen før sommerferien og gjennom et informasjonsskriv i forbindelse med utarbeidelsen av budsjettet i slutten av hvert år.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok til orientering at styret planlegger å sende ut informasjon to ganger i året.

2. Fra Kaare Mathiesen – Melding til forsikringsselskap

Flere av sameierne opplever at ved skader man antar er forsikringsskade, så blir man møtt av en front som gjør sitt for å avvise at skadene vi er utsatt for, ikke dekkes av forsikringen: Noen av oss føler vi står alene overfor en makt vi ikke får gjort noe med. Dette har store økonomiske konsekvenser, og jeg kan vise til sameiere som har hatt større tap fordi de ikke har nådd fram med forsikringskrav.

I informasjonsskrivet fra 18. oktober 2022 står det bl.a. skrevet:

«Egenandel på totalt kr 100 000 fordelt til Sameiet Dokkbygningen fra Nivå 2.

- Sameiet vil betale en andel på kr 11 414, altså 11,4 % av egenandelen.

- Boligseksjonseierne i sameiet vil betale gjennomsnittlig kr 124 per seksjon.

Hva som dekkes av forsikringen står i vedlagte forsikringssertifikat med tilhørende vilkår. Når det gjelder egenandelen så dekkes den av sameiet på Nivå 2 forutsatt at skaden dekkes av skadeforsikringen.»

Innledningsvis har jeg poengtert at jeg oppfatter at Styret og Bryggedrift «skjermer» forsikringsselskapet på en slik måte at det har økonomiske følger for oss når styret/Bryggedrift på sin måte «forutsetter at skaden *ikke* dekkes av skadeforsikringen.»

I et forsøk på å bevege Styret/Bryggedrift til å være på *sameiernes* side og fronte sameiernes syn overfor forsikringsselskapet, fremmer jeg at det stemmes over det følgende forslag til retningslinjer ved skademelding fra Sameiere – og som ved neste korsvei kan tas inn i vedtektene:

«Sameierne skal rette skademelding og forespørsel om forsikringsdekning til styret v/Bryggedrift. Bryggedrift skal uten opphold formidle meldingen til forsikrings-selskapet. Forsikringsselskapet skal ta kontakt med den sameier/bolig skaden gjelder, og sende sin egen takstmann til skadestedet. Forsikringsselskap og sameier skal på denne måten ha direkte kontakt for å vurdere om skaden er forsikringssak; og skadens omfang. Styret og Bryggedrift skal kun være instanser som sørger for øyeblikkelig hjelp når det er et objektivt eller subjektivt behov for tiltak for boligsameiet og/eller den enkelte sameier.»

Styrets vurdering

Forslagsstiller viser til informasjonsskriv sendt til alle seksjonseierne i oktober 2022. Dette følger vedlagt til orientering.

Bryggedrift AS har som fast rutine å kontakte forsikringsmegler når det meldes inn forsikringsskader. Forsikringsmegler gir råd om hvorvidt skaden dekkes av forsikringen eller ikke. Hvis det er en forsikringsskade som forventes å koste mindre enn egenandelen på 100 000 kroner vil den bli utbedret på fellesskapets regning, altså hele Nivå 2 på Aker Brygge, jf. vedlagte informasjonsskriv. Om det er en forsikringsskade som forventes å koste mer enn 100 000 kroner blir den meldt til forsikringsselskapet. I de tilfeller hvor forsikringsmegler ut fra sin faglige vurdering og erfaring kommer til at skaden ikke dekkes av forsikringen vil den ikke bli meldt til forsikringsselskapet. Det er altså ikke verken sameiets styre eller Bryggedrift AS som gjør slike forsikringsfaglige vurderinger.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om sameiets håndtering av forsikringssaker til orientering.

3.1 Forslag fra Janne Blix – Varamedlemmers deltakelse i styremøter

Det siste året har jeg vært vara i styret i Dokk. Jeg har ikke fått opplysninger om byggets tilstand og hvilke saker som behandles.

Forslag til vedtak.

Vi som er vara i styret skal få invitasjon og mulighet til å delta på styremøtene. Vi skal få tilsendt styrereferat.

Styrets vurdering

Varamedlemmene er valgt for å erstatte styremedlemmer som av ulike grunner ikke kan delta i styremøtene, for eksempel dersom noen trer ut av styret i forbindelse med salg. For å ivareta taushet om personlige forhold hos seksjonseierne sendes ikke styredokumentene til varamedlemmene.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om styrets vurdering av varamedlemmers deltakelse i styremøter til orientering.

3.2 Forslag fra Janne Blix – Oppfølging av renhold

Det er svært viktig med et godt førsteinntrykk av bygningen. Det høyner verdien av vår eiendom. Hvem tar ansvar her. Bryggedrift? Styret?

Hva gjør styret for å etterse de enkleste vaktmesteroppgaver med hensyn til renhold i kjelleren og våre inngangspartier? Etter gjentatte forespørsmål lykkes det ikke godt nok hos oss.

Forslag til vedtak.

Deleger oppgaver i styret. Etterse rutinemessig spyling og blomster.

Styrets vurdering

Sameiet har engasjert Bryggedrift AS til oppfølging av eiendommen. Bryggedrift AS har nylig hatt en gjennomgang av inngåtte avtaler om renhold og redegjort for disse til styret. Det er i den forbindelse etablert en ny rutine om rengjøring av fasade ved inngangspartiene hver vår og høst. Bryggedrift AS har også fulgt opp en leverandør som ikke har levert godt nok arbeid den siste tiden. Dette vil også bli fulgt opp videre av Bryggedrift AS.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om oppfølging av renhold til orientering.

3.3 Forslag fra Janne Blix – Behandling av eiere

Det er ikke et bra omdømme for Dokk. at enkelte eiere blir behandlet med en attitude som ikke er akseptabel. Det oppleves som om man ikke blir hørt, eller tatt hensyn til sine momenter.

Saker blir drenert. Det er ikke bra for verdien av leilighetene.

Dette punkt kan være åpen for en eventuell diskusjon.

Styrets vurdering

Styret forventer at alle eierne blir behandlet på en god måte.

3.4 Forslag fra Janne Blix – Distribusjon av eiernes e-postadresser

Ønsker oppklaring hvorfor eiere ikke har mulighet for kommunikasjon gjennom mailadr. hos Bryggedrift? De som ikke ønsker dette kan jo bare gi beskjed, etter forespørsel.

Styrets vurdering

Styret ønsker ikke at e-postadressene til eierne gis ut. Dels av personvern hensyn og dels fordi ikke alle eierne ønsker at e-postadressen skal bli kjent.

En av eierne har nylig tatt initiativ til at de som ønsker det kan gi vedkommende opplysning om sin e-postadresse. Dette vil gjøre det mulig for de eierne som ønsker det å kommunisere med hverandre på e-post.

4.1 Forslag fra Aage Vintervoll – Valg

Forslag til vedtak. Valg av ny styreleder. Avventer valgkomitéens forslag.

Valgkomiteen forventes å fremlegge forslag på relevant kandidat til å overta styrevervet. Kandidaten og forslaget må være klargjort og begrunnet.

Styrets vurdering

Valgkomitéens forslag er inntatt i årsmøteinnkallingen og valg av nye styremedlemmer vil skje i årsmøtet.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om valgkomitéens innstilling og valg av styremedlemmer til orientering.

4.2 Forslag fra Aage Vintervoll – Samhandling

Forslag til vedtak: Beboere i vårt sameie skal ha rett til all relevant samhandling. Vårt styre har opplysningsplikt og skal tilrettelegge for slik effektiv samhandling.

Dette også med det mål å stimulere beboere til samhandling til fellesskapets vel.

Vårt Sameie er et fellesskap/felles eierskap av beboere som selvsagt må ha rett til vanlig, relevant samhandling via møter/brev/mail/sms/telefon.

Vårt styre kan ikke/skal ikke blokkere slik samhandling. Å skylle på personvern for å vanskeliggjøre slik samhandling innen vårt sameiet/eiere imellom må bero på en feilslutning.

Kommentar:

Øvrige sameier på Aker Brygge inngår i vårt fellesskap, men ikke med felles eierskap. Samhandlingsmodeller ift personvern må tilpasses således.

Styrets vurdering

Styret ønsker ikke at e-postadressene til eierne gis ut. Dels av personvern hensyn og dels fordi ikke alle eierne ønsker at e-postadressen skal bli kjent.

En av eierne har nylig tatt initiativ til at de som ønsker det kan gi vedkommende opplysning om sin e-postadresse. Dette vil gjøre det mulig for de eierne som ønsker det å kommunisere med hverandre på e-post.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om at eiernes e-postadresser behandles konfidensielt av sameiet, men at den enkelte kan velge å dele sin kontaktinformasjon med andre sameiere til orientering.

4.3 Forslag fra Aage Vintervoll – Forsikring

Forslag til vedtak: Vår styreleder i vårt sameie, vårt eget styre, Bryggedrift og vårt forsikringsselskap skal ikke hevde/begrunne elde som årsak til forsikringsskader, ikke godkjenne slike skader.

Alle forsøk på å hevde at elde er årsak til skader (plutselige og uventede) som ellers naturlig vil dekkes av vår bygnings full verdi forsikring MÅ STOPPES. Naturlig behov for vedlikehold er en selvfølge for alle boliger og eiendommer innen og utenfor vårt eget sameie. Skadesaker må vurderes ift dette. Beboere ble i siste beboermøte informert om dette. Vår styreleder ønsker til synets ikke å ville utarbeide og sende møtereferat til alle beboere. Alle beboere deltok ikke på møtet. Dette er lite tilfredsstillende og bidrar til mistillit til vårt eget styre og styreleder.

Styrets vurdering

Styret viser til vedlagte informasjonsskriv om forsikring sendt til alle seksjonseierne i oktober 2022.

Bryggedrift AS har som fast rutine å kontakte forsikringsmegler når det meldes inn forsikringsskader. Forsikringsmegler gir råd om hvorvidt skaden dekkes av forsikringen eller ikke. Hvis det er en forsikringsskade som forventes å koste mindre enn egenandelen på 100 000 kroner vil den bli utbedret på fellesskapets regning, altså hele Nivå 2 på Aker Brygge, jf. vedlagte informasjonsskriv. Om det er en forsikringsskade som forventes å koste mer en 100 000 kroner blir den meldt til forsikringsselskapet. I de tilfeller hvor forsikringsmegler ut fra sin faglige vurdering og erfaring kommer til at skaden ikke dekkes av forsikringen vil den ikke bli meldt til forsikringsselskapet. Det er altså ikke verken sameiets styre eller Bryggedrift AS som gjør slike forsikringsfaglige vurderinger.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om sameiets håndtering av forsikringssaker til orientering.

4.4 Forslag fra Aage Vintervoll – Egenandel på forsikring

Forslag til vedtak: Alle henvisninger til påstått egenandel for beboer på kr. 100 000 for alle bolig forsikringsskader er feil og MÅ KORRIGERES.

Dette med unntak av frostskaader i radiatorer grunnet uforsvarlig bruk av åpne vinduer i kuldeperioder, et viktig unntak for lengst meldt til alle beboere.

Styrets vurdering

Styret viser til vedlagte informasjonsskriv om forsikring sendt til alle seksjonseierne i oktober 2022. Styret er ikke kjent med at det henvises til egenandel for seksjonseier på 100 000 kroner, unntatt i tilfellene med frostskaader som nevnes ovenfor. Dersom det er slike henvisninger andre steder ber styret om å bli gjort oppmerksom på det slik at dette kan korrigeres.

Styrets forslag til vedtak

Årsmøtet tok informasjonen om egenandel på forsikring til orientering.

4.5 Kommentar til punkt 4.3 og 4.4 fra Aage Vintervoll

Ellers vil begge påstander vesentlig skade omdømmet til våre eierskap til verdifulle boliger og eiendommer. Vårt forsikringsselskap, nå Gjensidige - må klargjøre og formelt støtte. Ellers må vår Fullverdi Boligforsikring revideres. Bryggedrift AS som har forhandlet frem og signert

felles fullverdi boligforsikring for vårt Sameie m.fl. må instrueres om dette og slutte med svært uheldige henvisninger til elde.

I tillegg: Våre egne forsikringsskader

- a. Vi har en tilsynets omstridt skadesak på vår vegg, sprekk / bulk på vegg mot spisestuen og på vegg mot badet på baksiden. Samme sted på begge sider. Antatt årsak er vridning av innvendige stålstendere, fastebasis for vegg på begge sider, festeskruer løsnet, antatt forårsaket av ytre årsaker, vedlikehold/oppgradering i oppgangen over og under vår leilighet. Åpning av veggen vil klargjøre forholdet. Elde som årsak er hevdet og bestridt! Oppstått skade er svært synlig og oppleves økende. Skaden er åpenbart ikke en bruks- eller slitasjeskade og ikke grunnet manglende vedlikehold.
- b. En ny vannskadesak i vår oppgang over fire etasjer langs sjakt er under besiktelse, vurdering og reparasjon. Vår leilighet har fått skader på inngangsparti og gulv. Vi avventer skaderapport fra Polygon, Gjensidiges og Bryggedrifts partner. Saken så langt er profesjonelt håndtert. Vi regner med at gulvet i stue og spisestue må skiftes. Vi håper på fortgang i saken, gjerne koordinering av begge skader.
- c. Vi forventer samhandling med Bryggedrift og Polygon under forsiktig åpning av veggen (a), gjerne samtidig med skifte av gulvet (b). OBS Vi må bo i leiligheten under skade-reparasjonsarbeidet.

Styrets vurdering

Skadesaken nevnt i punkt a. ble først meldt til Bryggedrift AS, som i samråd med forsikringsmegler meldte saken videre til If Skadeforsikring den 01.06.2021. If Skadeforsikring viser til takstrapport i brev av 26.06.2021 og har vurdert skaden til ikke å være en forsikringsskade.

Forslagstiller mener at dette er en forsikringsskade. Med bakgrunn i dette spørsmålet og et generelt informasjonsbehov ble det den 25.10.2022 avholdt et informasjonsmøte om forsikringsdekning for alle sameierne, hvor også forsikringsmegler deltok. I møtet ble det redegjort for at det generelt er skader som oppstår plutselig og uforutsett som dekkes av forsikringen. Det ble samtidig uttrykt at dersom seksjonseiers reparasjon av skaden avdekker at den fremstår som en forsikringsskade vil dette kunne bli vurdert på nytt.

Skaden nevnt i punkt a anses foreløpig ikke å være en forsikringsskade og må således repareres av seksjonseier. En eventuell koordinering av reparasjonen av forsikringsskaden nevnt i punkt b og skaden nevnt i punkt a må således forestås av seksjonseier.

Valgkomiteens innstilling 2023

Styret

Styreleder	Magnus Ervik Fossheim	2 år	gjenvalg
Styremedlem	Roar Rognes	2 år	ny, for 2 år
Styremedlem	Arild Jæger	1 år	ikke på valg
Styremedlem	Bjørge Aarvold	1 år	ikke på valg

Varamedlemmer

1. varamedlem	Janne Blix	2 år	gjenvalg
2. varamedlem	Børje Karlsson	1 år	ikke på valg
3. varamedlem	Geraldine Salvador	2 år	ny, for 2 år

Årsmøtet i 2022 foreslår følgende Valgkomite'

Isabella Aarøe	1 år	ikke på valg
Helene Steen	2 år	gjenvalg
Aasmund Johansen	1 år	gjenvalg

Bemerkninger

Valgkomiteen har sendt ut til alle seksjoner anmodning om å melde seg frivillig eller komme med forslag. Vi får ingen kontaktliste og har derfor fulgt denne veien. Vi ønsket å øke kvinneandelen.

Honoraret til styret

**Vi foreslår at honoraret opprettholdes som i tidligere periode: kr 80.000,- for hele styret
Og kr. 5000,- pr. mnd for styreleder som er dagens gjeldende ordning.**

Oslo, 10. mars 2023

Isabella Aarøe (sign.) Åsmund Johansen (sign.) Helene Steen(sign.)

SAMEIET DOKKBYGNINGEN - G.NR 209 B.NR 449**FULLMAKTSSKJEMA**

Seksjonseier :

Seksjonsnr. :

Leilighetsnr.:

Adresse :

Undertegnede gir fullmakt til å møte og avgi stemme på ordinært årsmøte i Sameiet Dokkbygningen 25. april 2023 kl. 18.00:

Navnet til fullmektig med blokkbokstaver

for mine/våre seksjon/seksjoner i Sameiet Dokkbygningen.

Sted/Dato _____

Underskrift (gjentas med blokkbokstaver)

Fullmakt kan gis til:

Styreleder Magnus Ervik Fossheim, mfossheim@me.com

Eller til en annen som møter på årsmøtet.

Fullmakt kan sendes til post@bryggedrift.no, leveres på kontrollrommet hos Bryggedrift eller leveres på årsmøtet.