

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i Sameiet Dokkbygningen mandag 22. april kl. 18:00 i fellesrommet ved svømmebassenget i Fondbygningen 7. etasje, Bryggegata 22.

SAKSLISTE:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Valg av referent og en person til å medundertegne protokollen.
- C. Registrering av fremmøtte seksjonseiere, som enten er til stede personlig eller møter ved fullmakt.
- D. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

2. MEDDELELSE FRA STYRET

Styret ber årsmøtet om å ta styrets meddelelse til orientering.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023

Styret foreslår at årsregnskapet for 2023 godkjennes og at årets underskudd dekkes ved innbetaling fra seksjonseierne.

4. INNKALLING AV EKSTRA MIDLER TIL NØDVENDIG VEDLIKEHOLD

5. ENDRING AV TEKST I HUSORDENSREGLENE

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET

7. VALG AV STYREMEDLEMMER

8. VALG AV VALGKOMITE

9. INNKOMNE SAKER TIL ÅRSMØTET

- A. Saker innkommet fra seksjonseier Helene Steen
- B. Saker innkommet fra seksjonseier Janne Blix
- C. Saker innkommet fra seksjonseiere Inger-Lise og Kaare Mathiesen
- D. Saker innkommet fra seksjonseier Bård Marken

Aker Brygge, 11.04.2024

For styret i Sameiet Dokkbygningen

Bryggedrift AS
Forretningsfører

I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig dersom skriftlig og signert fullmakt fremlegges.

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 25.04.2023 hatt følgende sammensetning:

Magnus Ervik Fossheim	Styreleder	Bolig	På valg i 2025
Roar Rognes	Styremedlem	Bolig	På valg i 2025
Arild Jæger	Styremedlem	Bolig	På valg i 2024
Bjørge Aarvold	Styremedlem	Næring	På valg i 2024
Børje Karlsson	1. varamedlem	Bolig	På valg i 2025
Marianne Thoresen Fjeld	2. varamedlem	Bolig	På valg i 2024
Geraldine Salvador	3. varamedlem	Bolig	På valg i 2025

Årsmøtet i 2023 valgte følgende valgkomité: Isabella Aarøe (på valg i 2024), Åsmund Johansen (på valg i 2024) og Helene Bryde Steen (på valg i 2025).

2. STYRETS MØTER - ARBEID

Styret har siden årsmøtet i 2023 avholdt fem 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 i løpet av det siste året hatt hovedfokus på:

- Vedlikehold av bygningen
- Kostnadsoppfølging
- Budsjetter
- Strømkostnader inkludert søknad om støtte til nærvarmeanlegg
- Prosjekt nye fasadeplater

Utført vedlikehold 2023

- På flere balkonger på Dokkbygningen er det utført nødvendig vedlikehold som fjerning av rust, bytte av membran og reparasjon av himlinger under balkonger.
- Utbedring av feil og mangler etter fasadesteinkontroll er utført. Alle TG-2 feil er utbedret.
- Det er utført vedlikehold på dører og vinduer etter behov, og i noen tilfeller er det foretatt utskifting av balkongdører og vinduer.
- Maling og nødvendig vedlikehold på fasade.

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

- Maling og nødvendig vedlikehold i fellesarealer er utført etter behov for å holde fellesarealene i god stand.
- Det er utført fortløpende vedlikehold av fellesterrassen. Reparasjon av fuger, og utskifting av fliser som sprekker.
- Det har i løpet av året vært noen lekkasjer fra takvinduer og ned i trappehus/fellesarealer. Sameiet har drevet skadebegrensning og startet tiltak for utbedring.
- Nye fasadeplater. Det har vært jobbet med å finne, og prise ulike løsninger på fasadekledning, med tanke på montering i løpet av 2024.

Planlagt vedlikehold 2024

- Utbedring av varmetilførsel til leiligheter. Utredninger har vist at fordelingen av varmtvann til radiatorkursene i Dokkbygningen ikke er riktig, og at dette må innreguleres på nytt. Dette har ført til at noen leiligheter har hatt mindre varme i radiatorene. Det er også oppdaget feil på fem ventiler som er viktig for varmfordelingen, og disse må byttes når fyringssesongen er over. Det vil bli nødvendig å tappe ned deler av varmeanlegget for å kunne utføre dette, noe som betyr at denne type arbeid ikke kan utføres om vinteren.
- Nye fasadeplater: Ekstra innbetaling – Se egen årsmøtesak. Steniplater monteres som erstatning for de gamle glassplatene på fasaden mot Bryggetorget og Sjøgata. Det blir stillas foran fasadene i berørte områder, og annet vedlikehold som maling av stål vil bli utført samtidig.
- Ny takmembran for takterrasser Bryggetorget 7 og 11. Pågående lekkasje ned i fellesareal som må tettes.
- Planlagt utskifting av alle innvendige takspotter som ikke er LED lys kan utsettes grunnet tilgang på nye kostnadsbesparende LED pærer som er kommet på markedet. Kompaktlysrør som er der i dag er ikke å få tak i lenger.
- Utvendig stål som ruster skal males etter behov og budsjett.
- Tekking av vannlekkasjer i glasstak på trappehus Bryggetorget 9
- Vedlikehold og utskifting av vinduer vil fortsette etter behov.

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 2023

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.

Det fremlagte regnskapet viser et underskudd på kr 1 421 088,- inkl. mva. hvorav:

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

- Kr 1 087 694,- inkl. mva dekkes inn av boligseksjoner.
- Kr 333 394,- inkl. mva dekkes inn av næringsseksjonene

Avviket mellom regnskap 2023 og budsjett 2023 på kr 1 421 088,- skyldes hovedsakelig:

- Utbedring av feil på fasadestein etter kontroll som utføres hvert tredje år.
- Bytte av membran på balkonger og utbedring av rustskader på balkonger.

For boligseksjonene har strømstøtte gitt et positivt bidrag på felleskostnadene:

- I november 2023 kom en ny ordning for strømstøtte til husholdninger som er tilknyttet nærvarmeanlegg. På vegne av sameiet har styret søkt og mottatt kr 200 688,- i strømstøtte for 2023.
- Strømstøtten er bokført på konto for boliginstallasjoner, slik at støtten i sin helhet kun tilfaller boligseksjonene i sameiet.

Avregningen for de 76 boligseksjonene vil i snitt være kr 14 312,- 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 1 421 088,- 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, alle er menn.

Oslo, den 04.04.2024

Magnus Ervik Fossheim
Styreleder

Roar Rognes

Arild Jæger

Bjørge Aarvold

Kari Guldteig
Forretningsfører

RESULTATREGNSKAP FOR SAMEIET DOKKBYGNINGEN

	Note	2023	2022
<u>Inntekter:</u>			
A konto innbetalinger fra sameierne	1	10 261 616	9 525 121
Sum inntekter		10 261 616	9 525 121
<u>Ordinære driftskostnader:</u>			
Ordinære driftskostnader	2	-11 721 383	-10 801 933
Sum driftskostnader		-11 721 383	-10 801 933
Driftsresultat		-1 459 767	-1 276 812
<u>Finans:</u>			
Finansinntekter		38 680	4 612
Sum finans		38 680	4 612
Årets resultat		-1 421 088	-1 272 200
<u>Disponering av resultat</u>			
Innbetaling fra sameierne	1	1 421 088	1 272 200
Sum disponering av resultat		1 421 088	1 272 200

BALANSE FOR SAMEIET DOKKBYGNINGEN

	Note	31.12.23	31.12.22
<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	1 437 641	1 272 200
Forskuddsbetalte kostnader		3 303	3 176
Bankinnskudd		1 526 281	1 585 102
Sum omløpsmidler		2 967 225	2 860 478
SUM EIENDELER		2 985 825	2 879 078
<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	62 653	74 853
Gjeld til Bryggedrift AS		1 045 307	766 250
Gjeld til sameierne	5	332 984	493 093
Sum kortsiktig gjeld		1 440 944	1 334 197
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		2 985 825	2 879 078

Oslo, 04.04.2024

Styret i Sameiet Dokkbygningen

 Magnus Ervik Fossheim - styreleder

 Bjørge Aarvold

 Roar Rognes

 Arild Jæger

 Kari Guldteig - Forretningsfører


NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

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 2023

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

A konto innbetalte felleskostnader	10 261 616
Faktiske felleskostnader inkl. finans	11 682 703
Til disposisjon, innbetaling fra sameierne	-1 421 088

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 og kundefordringer.

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 2024.

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557514499073

Dokument

104 Dokkbygningen 2023 årsregnskap inkl noter v2 til styret
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2024-04-05 09:15:31 CEST (+0200) av Kari Guldteig (KG)
Ferdigstilt den 2024-04-07 19:21:08 CEST (+0200)

Underskriverne

Kari Guldteig (KG) Bryggedrift AS <i>kari.guldteig@bryggedrift.no</i> +4797783017 <i>Signert 2024-04-05 09:15:31 CEST (+0200)</i>	Magnus Ervik Fossheim (MEF) <i>mfossheim@me.com</i> +4797510101 <i>Signert 2024-04-07 19:21:08 CEST (+0200)</i>
Arild Jæger (AJ) <i>arild.jaeger@gmail.com</i> +4790200999 <i>Signert 2024-04-05 10:45:04 CEST (+0200)</i>	Bjørge Aarvold (BA) <i>bjorge.aarvold@norwegianproperty.no</i> +4790255411 <i>Signert 2024-04-05 09:30:04 CEST (+0200)</i>
Roar Rognes (RR) <i>rognesar@gmail.com</i> +4797654493 <i>Signert 2024-04-05 09:44:59 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>



SAMEIET DOKKBYGNINGEN REGNSKAP 2023 ALLE TALL EKS. MVA	FAKTISK 2023		BUDSJETT 2023		FAKTISK 2022		AVVIK B23-F23		FAKTISK 2023		BUDSJETT 2023		FAKTISK 2022		AVVIK B23-F23	
	TOTALT ALLE NIVÅER															
Forvaltning	953 696	1 121 468	1 001 245	1 177 771	1 47 646	1 41 529	1 35 342	-6 117	325 451	429 939	384 542	480 600	550 000	481 361	69 400	
Byggningsmessig generellt	2 825 365	1 628 530	2 450 935	-1 196 835	37 498	33 063	35 156	-4 435	353 786	407 667	360 865	2 434 080	1 192 800	2 054 913	-1 241 280	
Brannvern	203 545	169 403	187 425	-34 142	2 696	1 685	0	-1 011	200 849	167 718	187 425	0	0	0	0	
Elektronanlegg	610 646	796 085	514 278	185 439	19 821	27 195	19 989	7 374	551 222	528 890	488 439	39 603	240 000	5 839	200 397	
VVS-anlegg	715 839	527 792	596 131	-188 047	78 003	65 543	61 472	-12 460	637 835	462 249	534 659	0	0	0	0	
P-oppganger/økonomigater	137 022	127 933	123 401	-9 089	137 022	127 933	123 401	-9 089	0	0	0	0	0	0	0	
Renhold	1 418 767	1 540 000	1 487 251	121 233	17 085	10 226	14 112	-6 859	1 304 012	1 403 656	1 344 844	162 882	185 000	154 288	22 118	
Energi forbruk	179 968	195 226	168 401	15 258	114 754	136 344	142 407	21 590	1 304 012	1 403 656	1 344 844	0	0	0	0	
Vannforbruk	227 558	180 811	187 534	-46 747	23 427	11 930	18 989	-11 486	204 132	168 881	165 546	0	0	0	0	
Avfallshåndtering	291 439	265 403	265 546	-26 036	26 601	23 519	24 049	-3 082	264 837	241 883	241 496	0	0	0	0	
Sikkerhet/overvåking	639 059	629 532	618 865	-9 527	473 803	470 893	470 657	-2 910	165 257	158 640	148 208	0	0	0	0	
Utenøversnitellasjoner/anlegg	405 524	377 813	375 861	-27 711	367 292	332 813	330 925	-34 478	0	0	0	38 233	45 000	44 936	6 767	
Sum drift og vedlikehold	7 654 731	6 438 528	6 975 627	-1 216 203	1 298 003	1 241 144	1 241 169	-56 858	3 681 931	3 534 584	3 474 482	2 674 798	1 662 800	2 259 977	-1 011 998	
Oppgraderinger / påkostninger	541 203	440 250	450 307	-100 953	64 906	40 711	33 438	-24 196	367 473	235 540	384 849	108 823	160 000	32 720	51 177	
Administrasjonspåslag	329 515	349 215	290 332	19 700	20 792	20 792	20 111	24 196	0	0	0	308 722	328 423	270 221	19 700	
Andre sameieposter	-51 971	-1 142	-41 798	50 829	-1 291	-1 142	-1 186	149	0	0	0	-50 680	0	-40 612	50 680	
Sum felleskostnader	9 427 175	8 348 320	8 675 912	-1 078 855	1 530 057	1 443 035	1 428 874	-87 022	4 374 855	4 204 062	4 243 872	3 522 264	2 701 223	3 003 166	-821 041	
+ merverdiavgift	2 255 528	1 913 296	2 121 408	-342 232,20	371 115	347 746	346 282	-23 369	980 253	937 744	1 060 294	904 160	627 806	714 833	-276 354	
Sum totale kostnader	11 682 703,18	10 261 615,60	10 797 321	-1 421 088	1 901 172	1 790 781	1 775 156	-110 391	5 355 108	5 141 806	5 304 166	4 426 424	3 329 029	3 717 999	-1 097 995	



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

Konklusjon

www.rsmnorge.no

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Dokkbygningen som viser et underskudd på NOK 1 421 088. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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>.

Oslo, 8. april 2024
RSM Norge AS

Marius Gjengstø
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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.

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: UN:NO-9578-5997-4-2359795

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 11:54:50 UTC



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 DOKKBYGNINGEN - G.NR 209 B.NR. 449

SAK 4: Innkalling av ekstra midler til nødvendig vedlikehold

Glassfasaden

I april 2020 skjedde et nedfall av glassplater fra 4. etg. på glassfasaden mot Bryggetorget, og det ble bestilt en undersøkelse og rapport fra «Glass og Fasadeforeningen» (GF) for å kartlegge årsak samt risiko for gjentagelser blant annet av hensyn til risiko for ferdselen for publikum på Bryggetorget og fortau i Sjøgata.

Selv om det 6 mm fasade glasset var herdet, slik at det skulle dele seg i småbiter om det ble ødelagt, kom det ned i større flak på grunn av folien med silketrykket. Rapporten fra GF fant flere uheldige forhold som blant annet, underdimensjonering av glassfester i forhold til format. Samt feil på skruer, festebraketter og skinnesystem. Det ble konkludert med at det må gjøres utbedringer av fasaden for å sikre mot ytterligere hendelser med nedfall.

Som følge av de ovennevnte feil på fasade glassets innfestning og skinnesystem, ble områdene ved fasadene av sikkerhetsmessige grunner avstengt og alt påhengsglass for begge fasadene ca. 360 m² demontert i mai 2020.

Glass og Fasadeforeningen, statiker, glassprodusenter og entreprenører ble kontaktet for å finne løsninger for tilbakeføring av glassfasaden. Det viste seg fort at dette ikke var en enkel sak. Selve skinnesystemet med ankerfestene var selv i 1989 ikke et gangbart og godkjent system i Norge. Ingen av fasade-entreprenørene ville ta ansvar for gjenbruk og forstreking av dette. Fasaden må derfor gjenoppbygges på ny og godkjent måte.

Sameiets alternativer:

0-alternativ: La fasaden være slik den er uten glass

Dagens fasade har ingen ytre beskyttelse mot slagregn. Fasaden er kun sikret med en gammel TRP-metallplate med flere hull som er forsøkt midlertidig lappet. Vindsperren bak er også i svært dårlig forfatning pga mye hull og dårlig innfesting.

Sameiet risikerer omfattende fuktskader hvis ikke veggen utbedres snarest, og styret med byggetekniske rådgivere fraråder sterkt dette alternativet.

Ny glass-fasade:

Ny glassfasade må lamineres for å sikres mot nedfall, og dette vil resultere i at ytterveggen påføres 50% større vertikale krefter enn originalt, samt større vindkrefter. De eksisterende tynn-profils stenderne er underdimensjonert og uegnet for innfestingen av glassoppheng. Det må derfor settes inn horisontale og vertikale stendere og spikerslag (kubbing) for innfestning til glassplatene.

For å få utført dette må alle beslag rundt vinduer, gesimser hjørner osv. demonteres.

All vindsperre og GU-gipsplater fjernes og isolasjon tas ut. Dvs. åpne hele ytterveggen inn til innvendig gipsplate.

Kostnaden for ny glassfasade er omkring kr 10.000.000.

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

Alternativ fasadeplate Steni Vision Custom:

STENI Vision er en robust plate tiltenkt fasadens ytre luftede kledning som erstatning for glasset. Fasadeplaten består en glassfiberarmert herdet steinkompositt plate med en kjerne av knust naturstein, og leveres i 6 mm tykkelse. Den kan leveres ferdig skåret i nøyaktig samme format som de opprinnelige påhengsglassene. Egenvekten er 12 kg pr. m² som er 20 % lavere enn det opprinnelige påhengsglasset.

Fasadeplaten har en glatt overflate (forside) av printet elektronherdet akryl med 60 års funksjonsgaranti og 15 års fargegaranti. For Dokkbygningen produseres de i et helt unikt design tilpasset det opprinnelige utseende med glassets farge og mønster på silketrykket. De eksisterende stålprofilene for opphenget av glasset og TRP-metallplatene demonteres. Den gamle vindsperran byttes til en ny duk som festes rett på eksisterende GU-gips. Ventilerte metall fasadelekter som ikke bygger mer enn de demonterte TRP- platene monteres horisontalt og festes med innskruing i hver stender 60/60. De nye fasadeplatene med de opprinnelige glassformatene kommer med ferdig hull og skrues i fasadelekten. Det blir ikke endring ved ytterveggen isolasjon og GU- gips, samt heller ikke behov for demontering eller remontering av vinduer eller beslag. Og det nye fasadelivet bli likt som opprinnelig, og kommer ikke i konflikt med bærestålet til balkongene.

Kostnaden til ny alternativ fasade er kalkulert til kr 5.000.000 inkl. mva.

Ny takmembran for takterrasser og balkonger Bryggetorget 7 og 11

Sameiet har slitt med lekkasjer fra takterrasse i Bryggetorget 7 og på mindre takterrasser i Bryggetorget 11, hvor membran ikke har vært byttet siden byggeåret. Dette er områder som fungerer som tak for bygningen, og normal levetid for membranen er passert. Sameiet løper en stor risiko for større lekkasjer i underliggende leiligheter om ikke disse membranene byttes snart.

Kostnaden for nye takmembraner er kalkulert til kr 2.200.000 inkl. mva.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar nødvendig vedlikehold av tidligere glassfasade med alternativ fasadeplate Steni Vision Custom og legge nye takmembraner i Bryggetorget 7 og 11 med en total kostnadsramme på kr 7 200 000 inkl. mva.

Vedlikeholdet finansieres delvis med å bruke sameiets egenkapital på kr 1 526 281, og resterende beløp kr 5 673 719 inkl. mva innkalles fra seksjonseierne. 50 % av beløpet forfaller i august og 50 % forfaller i oktober 2024.

Total innbetaling for én boligseksjon vil i snitt (total boligkostnad delt på antall boligseksjoner) være på kr 60 000 inkl. mva. Det vil si at de med større seksjoner vil få en høyere innbetaling og de med mindre seksjoner vil få en lavere innbetaling når seksjonens areal blir hensyntatt.

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

SAK 5: Endring av tekst i Husordensreglene

Endring av tekst i Husordensreglene relatert til våtromssertifikat.

Det foreslås å omformulere en setning i Husordensreglene § 5.4.1. Setningen er misvisende i den forstand at et våtromssertifikat ikke er et dokument som seksjonseierne kan få, for arbeider utført i seksjonen.

Det korrekte om våtromssertifikat er at håndverkerne går på kurs og får et våtromssertifikat (en tilleggsutdanning/sertifisering som aktørene tar) der de kurses i å bygge badet etter våtromsnormen. <https://ffv.no/kurs/>

Setningen er gjengitt under og det er gul tekst som bør endres:

Dagens tekst:

«5.4.1 Membran i våtrom: Skader forårsaket av eldet membran øker og det henstilles om at den enkelte vurderer behovet for utskifting. Bryggedrift kan bistå. Opprinnelig membran har ligget siden 1989/1990 og skader/følgeskader kan derfor være vanskelig å få dekket som forsikringskade. **Seksjonseier må påse at det utstedes våtromssertifikat for utførte arbeider.»**

Forslag til ny tekst:

«5.4.1 Membran i våtrom: Skader forårsaket av eldet membran øker og det henstilles om at den enkelte vurderer behovet for utskifting. Bryggedrift kan bistå. Opprinnelig membran har ligget siden 1989/1990 og skader/følgeskader kan derfor være vanskelig å få dekket som forsikringskade **Seksjonseier må påse at arbeider på våtrom utføres og dokumenteres i samsvar med den til enhver tid gjeldene våtromsnormen. Sameiet har rett til å beslutte utbedring og utskiftning av sluk uten at våtromsnormen følges.»**

Forklaringen på siste setning i tilføyelsen er at sameiet må kunne utføre sin lovpålagte vedlikeholdsplikt uten å totalrehabiliterer våtrommet.

Endringen foreslås for å:

- Endre misvisende tekst.
- Tydeliggjøre at det ønskes at bad renoveres etter våtromsnormen.
- Sikre at sameiet må kunne utføre sin lovpålagte vedlikeholdsplikt ved å skifte ut, eller i noen tilfeller, reparere sluk uten å totalrehabiliterer våtrommet.

I tillegg anbefales å rette en skrivefeil som ligger under pkt. 3.9. Vi foreslår at ordet «velstekt» rettes til «velstelt».

Dagens tekst:

«3.9 Det tas som en selvfølge at ingen kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes **velstekt** og ryddig. Seksjonseierne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.»

Forslag til ny tekst:

«3.9 Det tas som en selvfølge at ingen kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes **velstelt** og ryddig. Seksjonseierne plikter å verne om beplantning og andre ytre anlegg.»

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

Endringene gjøres med vanlig flertallsvedtak på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar endringene i Husordensreglene slik de er beskrevet i saksdokumentet i innkallingen.

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

SAK 6, 7 og 8

Valgkomiteens innstilling 2024

Styret

Styreleder	Magnus Ervik Fossheim	1 år	ikke på valg
Styremedlem	Roar Rognes	1 år	ikke på valg
Styremedlem	Ole Rikard Rønning	2 år	ny, for 2 år
Styremedlem	Marit Garberg Andvig	2 år	ny, for 2 år

Varamedlemmer

1.	Børje Karlsson	1 år	ikke på valg
2.	Geraldine Salvador	1 år	ikke på valg
3.	Fidelino Ramon Melo	2 år	ny, for 2 år

Årsmøtet 2024 foreslår følgende Valgkomite

Isabella Aarøe	1 år	gjenvalg
Åsmund Johansen	1 år	gjenvalg
Marianne Fjeld	2 år	ny, for 2 år

Bemerkninger

Vi ønsket å øke kvinneandelen.

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

Honoraret til styret

Valgkomiteen har avklart honoraret til styret i fjor ved ordinært valg. Valgkomiteen foreslår å opprettholde nåværende honorar for 2024: kr 80 000,- for hele styret, og kr 5 000,- pr. mnd for styreleder som er dagens gjeldende ordning.

Innmelding av sak til avstemning i årsmøtet for Sameiet Dokkbygningen av Niels G. Pettersen, Siviløkonom/MBA

Begrunnelse:

Styrehonoraret ble sist fastsatt i april 2017. Ifølge Statistisk Sentralbyrå (SSB) har prisstigningen, konsumprisindeksen (KPI), fra det tidspunkt til dags dato vært på 32,6 %. Styrets godtgjørelse ble den gang satt til kr 80 000,-. For å kompensere for prisstigningen i perioden blir det tilsvarende beløpet i dag kr 106 080,-.

Forslag til vedtak: Styrets godtgjørelse heves med forrige periodes prisstigning.

Valgkomiteens forslag: opprettholde nåværende honorar på kr 80 000,-.

Oslo, 18. mars 2024

Isabella Aarøe (sign.)

Åsmund Johansen (sign.)

Helene Steen (sign.)

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

SAK 9 A: Innkomne saker fra seksjonseier Helene Steen

Hei,

Saker som jeg ønsker skal tas opp på årsmøte.

1. Vedr. El- anlegg bilparkering.
Ønsker forklaring på driften ref. epost under.
Vurdering på om det er mulighet for strømstøtte.
Muligheter for endringer her? Viktig at man vet man betaler mer enn for eksempel på en ladestasjon slik at man har riktig informasjon vedr. lading og prising.
2. Stadig økning i faste kostnader. Hva gjøres for å redusere? Har vært en stadig økning hvert år. Gjennomføres det tiltak/jobbes det med noe her? Fint hvis dette punktet også tas opp. Hvis det ikke gjøres noe bør det også informeres om. Hvilke tiltak/tips kommet inn som velge se videre på osv.

Tusen takk og ha en fin helg.

/helene

Sak 1: Informasjon fra leverandør av el-billadeanlegg Current

Generell informasjon om hvordan spotpris-funksjonen fungerer.

Bruker sitt perspektiv:

Bruk av løsningen:

For at brukeren skal få lade i sameiet sin garasje, må brukeren laste ned appen "Current Charge". Deretter lager de seg en bruker med sin mailadresse. De kan også få en invitasjon på mail hvis det er ønskelig. Når brukeren har laget seg en bruker i appen, legger de inn et gyldig betalingskort. En gang i måneden vil summen de har ladet for, samt månedsabonnementet trekkes automatisk fra betalingskortet de har lagt inn, og de vil få et avregningsbilag med god oversikt over eget forbruk og kostnader. Brukerne har også god oversikt i appen over eget forbruk og kostnader, både på pågående ladeøkter, samt tidligere ladeøkter som de har gjennomført. Brukeren velger selv om de ønsker å starte og stoppe ladingen med appen, eller med en ladebrikke (RFID-brikke).

Kostnader:

Kostnaden for Current går i dette eksemplet direkte til eieren av ladepunktet. På deres avregningsbilag som de får hver måned, vil de få oversikt over hvor mye de betaler i abonnement, hvor mye de betaler i rent strømforbruk, og eventuelle andre kostnader, eksempelvis årskontroll, etc. hvis det er avtalt. Samtidig vil de få en oversikt over alle ladeøktene deres med forbruk og pris for ladeøkten. Current tar 15% i transaksjonskostnad, og denne kostnaden vil bli bakt inn som et påslag på spotprisen + påslaget styret bestemmer seg for.

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

Support:

Hvis en bruker har behov for support, ringer de Current på 91 91 45 54. Current vil kunne løse de fleste henvendelsene som kommer. Hvis det er noe fysisk feil som må rettes/endes (eks. ladeboksen har blitt rygget på, eller laderen ikke har tilgang til internett), så må installatør ut på lokasjon og løse problemet. Vår supporttelefon er åpen alle dager fra 07.00-23.00.

Styret sitt perspektiv:

Prissetting:

Prisen pr. kWt blir satt automatisk fra timesspotprisen fra Nord Pool. Styret bestemmer et påslag (p.t. kr 1,50 per kWh) på toppen av spotprisen, slik at de får dekket andre kostnader knyttet til strømmen, som f.eks. nettleie. Prisen pr. kWt ut til sluttbruker blir da spotprisen + påslaget som styret selv bestemmer + 15%.

Pengeflyt:

Current henter inn betaling fra hver enkelt bruker (trekkes fra deres betalingskort en gang i måneden), og overfører pengene automatisk til sameiet sin konto. Det eneste sameiet trenger å tenke på av administrasjon, er å betale strømregningen som kommer fra deres strømleverandør. Styret vil også få et eget regnskap i systemet der de har full oversikt over alle kostnader og inntekter på ladeanlegget. Forretningsfører trenger ikke å bli involvert, da pengene automatisk blir innbetalt til sameiet sin konto.

Rapporter:

Sameiet har full oversikt over totalt strømforbruk og total omsetning på deres ladeanlegg. Her kan styret også gå inn på den enkelte ladeboks og se på forbruk og kostnader knyttet til den ladeboksen. Dere kan også ta ut rapporter på hele lokasjonen, eller på den enkelte ladeboksen.



Office: +47 404 40 800

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

SAK 9 B: Inkomne saker fra seksjonseier Janne Blix

Til Årsmøtet i Sameiet Dokkbygningen 2024 Mandag 22.04. 2024

Saker som ønsket behandlet.

Sak 1. Styret sammenblander og avgjør saker internt i styret da saken skal ifølge vedtekter framlegges på årsmøtet. NPRO er inhabil når det gjelder å stemme for saker ved at Bryggedrift får økonomiske fordeler ved at vi bruker tjenester derfra.
Kombinerte eierseksjonssameier : Det er ikke adgang til å fastsette i vedtektene at styret skal ha en bestemt sammensetning. For eksempel at styret skal bestå av både bolig og næringsseksjoner. Det er ikke bindene for årsmøtet. Lovdata sier 40 % kvinneandel i styrene.

Jeg informerte at det var ombygget en eierseksjon til 2 seksjoner, på årsmøtet i 2023. 1 del var blitt utlagt som studioleilighet til leie, og en annen gang som leilighet til leie, og hybel til leie. Jeg ble avvist da jeg sa det måtte opp i ekstraordinært årsmøte.

Tiltak som dette er, sier Plan og Bygningsetaten og Huseierne, klare vedtak. Lov Data. Eierseksjonsloven paragraf 49 bokstav g :

Det kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutninger om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning. Man kan også vise til Plan og bygningsloven paragraf 20-1 bokstav d pluss g, om bruksendring, utvidelse eller vesentlig endring. Endring som karakter av bolig. Dette er et spørsmål om vi skal være eierleiligheter, eller om vi skal ha mulighet for å bygge om til hybler. Spørsmål om hva bygget framstår som, og er seksjonert for. Dette er saker som har kommet opp i andre eiendommer på Aker Brygge, og er svært viktig for våre eiere.

Vedtak. Eierseksjoner skal informeres i årsmøte og tiltak skal stemmes for. Dette skal også gjelde Næringsseksjoner.

Vedtak. Ønsker begrenset oppkjøp av Næringsseksjoner. Det er adgang til å vedtektsfeste mer konkrete begrensninger i bruken av næring, så som hvilken type virksomhet er tillatt. Boligeierne har 2 eierseksjoner som grense. Må gjøres av uavhengig gruppe, eller juridisk kompetanse.

Sak 2 Informasjonsplikten. Eiere har rett til å bli informert på årsmøte og stemme over større utskiftninger og kostnader. Likeledes kan det vurderes som kostnadsregulering om man kan vente noen år.

Eks. er skifte av alle heiser ikke bare hos oss, men også andre eiendommer som vi er i Symbiose med, og vi må betale for, på nivå 2.

Summa summarum er det høye summer. Det gjelder ikke bare 1 heis der, og 1 heis her.

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

Siste heis som ble skiftet hos oss er en meget dårligere heis enn den vi hadde. Den knirker og høres inn i leiligheten. Reklamasjon er ikke ordnet.

Heis i nr. 9 ble ferdigstilt i oktober, 2023. Store sprekker i vårt marmorgulv i inngangen. Dette er bevisført ved bilder.

Ønsker informasjon når denne reklamasjon ved skifte av ødelagt gulv skal gjennomføres. Store riper i kjellergulv i garasje inngang nr 9, er tilsvarende reklamasjon etter heisskift.

Vedtak. Informasjon og planer skal sendes i god tid digitalt.

Eks. Heisskift og plan i nr. 9 ble hengt på vegg v. inngang ca. 1 uke før start i juli.

Eiere hadde avtalt arbeidstiltak, og måtte avlyse pga. mangel på heis.

Sak. 3. Strømstøtte.

Kan ikke se at styret har søkt strømstøtte på vår konto ved felles strøm i Dokkbygget. Vi har egen strømmåler, og egen betaling av konto fjerdedelen av strømmen brukt på svømmebassenget.

Kostnader for svømmebassenget er vel ca. 2. mill. og vel så det. Varme fjernvarme er godkjent.

Kan ikke se at dette kan gjøres vanskelig pga. Næringslivet, da vi betaler og har egen konto. Vi er eierseksjon og er ikke underlagt Næringslivet.

Ønsker opplysning og framvisning av søknad som jeg er blitt fortalt er gjort for Dokk.

Nå er det 3. år på rad jeg har etterlyst strømstøtte tiltak for Sameiet.

Vedtak : Framvisning av søknad og evt. svar på denne.

Sak 4. Forsikring.

Vi har en meget dårlig forsikring som skal dekke våre leiligheter.

Da forsikringen forhandles hvert år, burde sameiet få den framlagt før Bryggedrift

underskriver på våre vegne. NPRO har eget forsikringsnummer på Dokkbygget, og det er ønskelig med åpenhet.

Vedtak: Informasjon ved reforhandling. Informasjon vedr. kostnader og type forsikring, kontra egen eierforsikring.

Janne Blix
Eier Dokkbygget
Bryggetorget 9
0250 Oslo

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

SAK 9 C: Innkomne saker fra seksjonseier Inger-Lise og Kaare Mathiesen

Til Årsmøtet 2024, 22.04. 2024, i Sameiet Dokkbygningen

Jeg viser til innkalling til årsmøte. I medhold av vedtektenes § 11 ønsker jeg følgende sak behandles og at nedenstående tas inn i innkallingen:

SAK: Håndtering av vannskade på balkong i 6.etg, med påfølgende vannskade på balkonggulv og -tak på balkong i 5.etg; Bryggetorget 9

Bakgrunn:

Sameiet har utført og bekostet utbedringsarbeideri Bryggetorget 9. på balkong i 6.etg tilhørende leilighet 80-60. Det er lagt nytt dekke. Bakgrunnen er vannlekkasje til underliggende balkong i 5.etg tilhørende Mathiesen, leilighet 80-52. Mathiesen reklamerte til Bryggedrift over forholdet i 2020. Utbedringsarbeidene ble først gjennomført i 2023.

Årsaken til vannlekkasjen er etter all sannsynlighet skade på membranen forårsaket av at tidligere eier Barfod la om hele gulvbelegget på terrassen i 2016.

Det er konstatert rust og råteskader i bærende elementer til balkongen i 6.etg. Dette var synbart ved fjerning av himlingsplatene på balkongen til Mathiesen. Platene er remontert av Bryggedrift uten at det er foretatt noen utbedringer/tiltak mht råte eller rustskadene.

Vannlekkasjen har ført til skader på dekket på Mathiesens balkong. Sameiet har avvist ansvar for denne skaden.

Styret har vært lite villige til å gi opplysninger om saken og det ansees nødvendig at sameiermøte gir pålegg om dette.

Vi fremmer forslag til følgende vedtak:

Det kreves at styret skriftlig redegjør for følgende:

- 1. Er det reist krav mot tidligere eier av leilighet 80-60 for de skader hans tiltak har forårsaket, og evt hvorfor ikke.*
- 2. Hva er de totale utbedringskostnadene.*
- 3. Er skaden på balkongene i de to leilighetene meldt til sameiets forsikringselskap.*
- 4. Hvilke sakkyndige undersøkelser er gjort mht skade på dragere og bærende elementer.*
- 5. Hva er årsaken til at skade på balkong i 6. etg er ansett som en fellesutgift mens et hvert ansvar for skaden i 5 etg som er en konsekvens av denne avvises*

Mvh Inger-Lise og Kaare Mathiesen, Bryggetorget 9, 0250 Oslo. Tlf. 90123121, leil 80-52

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

Styrets vurdering:

Sameiet Dokkbygningen har ikke lagt nytt dekke for leilighet 80-60 i 6.etasje slik det hevdes i mottatt sak til årsmøte. Årsaken til vannlekkasje fra balkong 80-60 var sprekker i membran. Membran fra byggeåret hadde passert normal levetid med god margin. Når levetiden til membran utløper risikerer man oppsprekking og lekkasjer. Sameiet har en vedlikeholdsplikt for denne membranen som omfatter reparasjon og utskifting når det er nødvendig. Seksjonseier har derfor ikke ansvar for lekkasje, og får derfor ikke noe krav fra sameiet.

I dette tilfellet ble det først gjort et forsøk på å få bort avrenning. Sameiet gjorde så et nytt forsøk for midlertidig tetting av membranen på leilighet 80-60, da eier av leilighet 80-52 5.etasje gjorde styret oppmerksom på at problemet fortsatt var der.

Parallelt med dette satt styret av midler i budsjettet for 2023 til å skifte ut membranen for balkong 80-60 og gjennomførte dette i 2023. I forbindelse med utbedring av membran ble også bærestålet for balkongen kontrollert av entreprenør og Bryggedrift. Begge parter har lang erfaring med utbedring av balkonger på Aker Brygge og har flere rapporter fra rådgivende ingeniør. Saken er også meldt til sameiets forsikringsagent i henhold til vedtatt praksis på tidligere årsmøte.

Et balkonggulv er en utendørs konstruksjon og det må påregnes at det vil kunne komme fukt på materialene. Det er derfor en forutsetning at konstruksjonen utføres riktig slik at fuktighet på en balkong renner bort, og treverket ikke blir stående fuktig over tid som medfører skade.

Når det gjelder terrassegulv i leilighet 80-52 5.etasje var det bygget en uvanlig svak konstruksjon (treverk som blir stående under vann), med en svært dårlig løsning for avrenning. Nåværende terrassegulv har en oppbygning som er ulik terrassegulvene som ble lagt under oppføringen av bygget. Dette tyder på at tidligere eller nåværende seksjonseier har erstattet opprinnelig terrassegulv med dagens konstruksjon. Dette er direkte årsak til at skaden på terrassegulv har oppstått.

I henhold til §8 i Sameiets vedtekter skal seksjonseier vedlikeholde gulv i egen seksjon og tilleggsdeler/fellesarealer de har enerett til. Et balkonggulv i tre har en begrenset levetid, og krever fortløpende vedlikehold og utskifting fra seksjonseier. Det er seksjonseiers eget ansvar å vedlikeholde og eventuelt skifte gulv. Det er flere seksjonseiere som har valgt å bytte balkonggulv, blant annet tidligere seksjonseier i 80-60, og dette gjøres på seksjonseiers egen regning.

Styret i Sameiet Dokkbygningen jobber for å holde kostnadsnivået nede i sameiet og for alle seksjonseiere. Styret kan derfor ikke tillate at enkelte seksjonseiere skal subsidieres med kostnadsdekning for noe man selv har ansvar for. Styret anser det verken ansvarlig eller rettferdig at alle seksjonseiere/naboer skal betale for vedlikeholdsansvaret til seksjonseier av leilighet 80-52 5.etasje.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet tar saken til etterretning.

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

SAK 9 D: Innkomne saker fra seksjonseier Bård Marken

Hei,

Jeg ønsker for meg og andre å fremme følgende saker for Generalforsamlingen i Dokkbygningen.

Innledningsvis vil jeg ta opp habilitetsspørsmål rundt NPRO styremedlemmet.

Sak 1.

Ettersom NPRO via eierskap i forskjellige seksjoner ved Aker Brygge også da er direkte deleier av Bryggedrift, vil faktureringen mellom disse selskapene falle inn under betegnelsen internfaktureringer. Videre har NPRO styrerepresentant i Styret til Dokkbygningen, som medfører at vedkommende sitter på begge sider av bordet, som også vil kreve åpenhet og gjennomfakturering ihht etterkontrollerbare rammer og da til markedspris . Internfaktureringer har spesielle krav i Aksjeloven og skatteloven.

Prising i tråd med markedsmetodikk. Prisingen av interne transaksjoner påvirker inntektssiden hos en selger/yter og fradragssiden hos en kjøper/mottaker. Interne transaksjoner skal prises i tråd med vanlig markedsmetodikk. Regelen ved interne transaksjoner er at kjøper/mottaker skal betale tilsvarende det selskapet ville ha betalt til en uavhengig selger/yter (armlengdeprinsippet). Dette prinsippet er hjemlet i aksjeloven § 3–9, skatteloven § 13–1 og OECDs retningslinjer.

Slik jeg forstår det, selger NPRO tjenester til Bryggedrift som igjen selger/fakturerer tjenester til Seksjonseierne.

Det ønskes således at Styret redegjør for hvor mye tjenester Sameiet Dokkbygningen har kjøpt av tjenester av Bryggedrift, som igjen har kjøpt disse tjenestene av NPRO i perioden NPRO har hatt styremedlem i Dokkbygningen.

Dette da fordelt på Energi som en sum, og alle andre tjenester som en annen.

Det ønskes også en redegjørelse spesifikt for 2023 for diskusjon i Generalforsamlingen.

Når det gjelder Energikostnader, så har Dokkbygningen slik jeg forstår det betalt markedspris på nærvarmen som ikke har blitt subsidiert, samtidig som NPRO IKKE har kunnet selge denne Nærvarmen til andre. Dette er en grov profittutnyttelse fra NPRO sin side ovenfor Seksjonseierne og også Næring seksjonseierne på Aker brygge.

Dette punktet gjelder også spesielt badebassenget, men det kommer vi tilbake til i egen sak.

Så til andre tjenester Bryggedrift kjøper av NPRO på vegne av seksjonseierne.

Er disse konkurranseutsatt, slik at Bryggedrift faktisk vet at tjenesten fra NPRO er utført til Markedspris?

Det bes om at styret redegjør for dette, og at det dersom generalforsamlingen ønsker det, blir satt i gang internrevisjon om kostnadene fra NPRO faktisk følger forretningsmessige kostnader og følger kravene til internfaktureringer for perioden der NPRO har representant i Styret i Dokkbygningen eller er medlem av andre styrer som indirekte påfører seksjonseierne kostnader.

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

Sak 2.

Tekniske installasjoner

Varmeanlegg og ventilasjon.

Da hverken ventilasjon om sommeren og Varmeanlegget på vinteren helt virker etter normal/tiltenkt hensikt, er det fint om Styret frem til årsmøtet innhenter følgende dokumentasjon.

Hva er styringsverdiene på ventilasjonen om sommeren. (tilluftstemperatur både på dagtid og nattetid)

Hva er styringsverdien på ventilasjonen om vinteren (tilluftstemperatur både på dagtid og nattetid)

Hva er styringsverdien for radiatorene på vinteren. (Altså hvilken romtemperatur skal systemene gi på vintertid.)

Som bringer oss til hva er måltemperaturen i en leilighet (komforttemperaturen)

Er det planlagt noen oppgraderinger i varme og ventilasjonssystemene? Og om så, på hva og på hvilke faglig grunnlag?

Videre hvilke tiltak som Bryggedrift / NPRO har for å sikre akseptabel inne komfort ved systemene?

Og dersom akseptabel inne-komfort ikke kan oppnås med dagens system, kan de som ønsker det koble seg fra varmekretsen? (man må ha i minnet at det ikke er ønskelig med supplementsvarme som ikke kan monteres der radiatorene er, ei heller ønsker de som ikke får tilstrekkelig med varme å subsidiere de som får det.)

Dersom jeg ikke kan få tilstrekkelig med komfort temperatur med eksisterende anlegg, ønsker jeg å koble meg fra varmekretsen og erstatte radiatorer med elektriske panelovner som kan styres lokalt. Og ønsker da en redegjørelse på hvordan dette trekkes ut fra felleskostnadene.

Jeg har vært ute og målt overflate temperaturen til radiatorene ved max åpning i flere leiligheter. I min leilighet er overflate temperaturen rundt 25 grader når det på samme tidspunkt og da ved samme utetemperatur er rundt 35 grader i andre leiligheter. Denne målingen er utført med et termografisk kamera. Temperaturen inn på radiatorene er i min leilighet rundt 35 grader, mens i andre leiligheter har jeg målt over 45 grader. Da blir det stor forskjell i temperatur i de forskjellige leilighetene. Temperaturfallet over et radiatorpunkt (Gjerne to radiatorer i serie) ser ut til å være ca 2 grader.

Så til andre og felles saker.

Sak 3

Når det gjelder betydelige kostnader som vil bli overført til seksjonseierne (Ekstraordinære kostnader), så kan ikke styret ta på seg disse på veggen av seksjonseierne uten at disse er godkjent av generalforsamlingen.

Utbedring fasade er det vel kanskje rent faglig et behov for, men dette er en akutt feil, og skal normal dekkes av forsikringen.

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

Når det gjelder heiser og andre betydelige kostnader, kan ikke slike kostnader bli påført seksjonseierne med mindre behovet faktisk er der. Periodisk utskiftning, som ikke kan dokumenteres i et faktisk behov, er ikke slik vi kan forstå det en del av kostnader som kan påføres seksjonseierne på hvilket som helst nivå. At disse kostnadene går på tvers av sameiene, reduserer ikke den totale kostnaden.

Det er tidligere gitt signaler om en ekstraordinær innbetaling for å dekke ekstraordinære kostnader.

I sameier er det vel vanlig å heller ta opp lån til sameiet?

Hvorfor er ikke det et alternativ i dette sameiet?

Sak 4

Strømstøtten som ifølge styret som er innvilget for beboere, hvordan kommer dette seksjonseieren til gode?

Fint om det redegjøres for om Strømstøtten dekker alle energi kostnader som er overført til seksjonseierne, og om ikke, hvilke områder dekkes ikke, og hvorfor?

Ber om at mottakere bekrefter mottak av denne mail!

Med vennlig hilsen

Bård Marken

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 22. april 2024 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.