



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 926 921 266  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SEUT BRYGGE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 028 741	5 367 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 028 741</b>	<b>5 367 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		195 445	241 085
Annen driftskostnad		4 752 697	4 615 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 948 142</b>	<b>4 856 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 080 599</b>	<b>510 822</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 227	13 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 227</b>	<b>13 767</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50 227</b>	<b>13 767</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 130 827	524 589
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		120 112	
Sum varige driftsmidler		120 112	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		120 112	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 508	
Andre fordringer		68 336	582 987
Sum fordringer		74 844	582 987
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 708 591	1 249 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 708 591	1 249 000
Sum omløpsmidler		2 783 435	1 831 987
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 903 547</b>	<b>1 831 987</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 359 444	1 228 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 359 444</b>	<b>1 228 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 359 444</b>	<b>1 228 617</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		446 604	115 917
Annen kortsiktig gjeld		97 499	487 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>544 103</b>	<b>603 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>544 103</b>	<b>603 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 903 547</b>	<b>1 831 987</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483356

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 926 921 266  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SEUT BRYGGE  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mette Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.05.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 926 921 266  
SAMEIET SEUT BRYGGE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 028 741	5 367 407
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 028 741</b>	<b>5 367 407</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		195 445	241 085
Annen driftskostnad		4 752 697	4 615 499
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 948 142</b>	<b>4 856 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 080 599</b>	<b>510 822</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		50 227	13 767
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>50 227</b>	<b>13 767</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>50 227</b>	<b>13 767</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 130 827	524 589
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>



Organisasjonsnr: 926 921 266  
SAMEIET SEUT BRYGGE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		120 112	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		120 112	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		6 508	
Andre fordringer			
		68 336	582 987
Sum fordringer		74 844	582 987
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 708 591	1 249 000
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 708 591	1 249 000
Sum omløpsmidler		2 783 435	1 831 987
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 903 547</b>	<b>1 831 987</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 359 444	1 228 617
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 359 444</b>	<b>1 228 617</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 359 444</b>	<b>1 228 617</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	446 604	115 917
Annen kortsiktig gjeld	97 499	487 453
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>544 103</b>	<b>603 370</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>544 103</b>	<b>603 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 903 547</b>	<b>1 831 987</b>



Organisasjonsnr: 926 921 266  
SAMEIET SEUT BRYGGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1628

Sameiet Seut Brygge



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Seut Brygge

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

### Dato for årsmøtet:

29. mai 2024 kl. 18:00, Fredrikstad Fotballklubbs lokaler.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Årsmøtet kan på grunn av innkomne saker bli forlenget - beregn god tid.

Hefter vil være tilgjengelig på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokoll vitner og protokoll fører
3. Godkjenning av møteinnkallelsen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. utfordringer i parkeringskjeller.
7. Vann/Fuktighet høy luftfuktighet garasje.
8. Forslag om leasing/ kjøp av feiemaskin for bruk i garasje, evt også ute på sameiets område
9. Vedtektsendring
10. Presisering og oppdatering av husordensregler
11. Innredning av glasshuset
12. Innkjøp av to benker/ sofa
13. Salg kanoer
14. Installasjon av internett i inngangspartier
15. Nye skilt på gjeste parkeringsplasser utenfor Mosseveien 65 og 71
16. Valg av tillitsvalgte
17. Valg av valgkomité



Med vennlig hilsen,  
Styret i Sameiet Seut Brygge



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist, OBOS, er valgt.

Sak 2

## Valg av protokoll vitner og protokoll fører

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges på årsmøtet blant de fremmøtte eierne. Jan Edvin er foreslått som møteleder og protokoll fører.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

- 1. Sameiet Seut Brygge - årsrapport 2023.pdf
- 2. Regnskap for Seut Brygge Bryggelag 2021 - 2023.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 187.000 for perioden 2023/24.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 187.000

#### Sak 6

### Utfordringer i parkeringskjeller.

Forslag fremmet av:  
Tor Nonstad

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslagsstiller har 35 års erfaring som saksbehandler, prosjekterende og prosjektleder ved utredninger, utbygginger, ombygginger og nybygg hos byggeier med mange industrianlegg.

Det vises til oppslag på Vibbo 5. mars 2024 om innmelding av saker til Årsmøtet.

Jeg ber med dette om at denne saken legges fram på årsmøtet 29. mai 2024.

Det har over tid vært flere oppslag både på Facebook og Vibbo om ulike utfordringer i vår parkeringskjeller.

#### Bakgrunn:

Vi har en kjeller som er bygd med et kjellergulv under tilstøtende vannivå i elva. Med



bakgrunn i disse nivåene er det valgt et gulv uten sluk og avløp. På vinteren vil det følge snø og is med på biler som kommer inn. Snøen smelter og havner som vann på gulvet. Gjennom vinteren er det også observert at nedsnødde biler blir kjørt inn for avtining. Disse har med betydelig mer vann enn en bil som er i daglig bruk.

Opptørking av vann fra gulvet påvirkes av luftens temperatur, relativ fuktighet og hastighet. Tidvis gjennom vintersesongen vil det være utfordringer med å få en opptørking fra gulvet. Det skal her bl.a. tas hensyn til frostfare på sprinklerinstallasjoner like ved luftinntaket i kjøreporten.

Jeg har ikke foretatt noen nivåmålinger på eksisterende gulv, men vil forvente at det er levert et gulv innenfor gjeldende standard for bygningstypen. Med de tolleranseavvikene som er gjeldende må det forventes at det blir synlige vannansamlinger da vann har en tendens til å søke til laveste nivå.

Vann som blir tilført gulvets overflate inneholder klorider. Dette følger med bilene og kommer opprinnelig fra veisalt. Ved vegger og søyler hvor det er vannansamling vil vann suges opp i veggen. Her er det registrert svertesopp.

Innsig av vann gjennom konstruksjonen ved varmevifta og drypp fra taket må utbedres av entreprenør som reklamasjonssak.

#### Forhold på stedet

Med det plane gulvet uten avrenningsfunksjon som er valgt, er det nødvendig å innstille seg på en løsning hvor fritt vann må fjernes mekanisk etter behov for all fremtid. Svanker i betongen kan utbedres, men det vil ha en uforholdsmessig høy kostnad. En slik utbedring vil gjøres i kombinasjon med en membran på overflaten.

Opptørking av overflaten med luft må skje i en driftssituasjon hvor alle fysiske forhold jobber sammen. Her kan nevnes luft med sine egenskaper, lufthastighet, luftstrømmer, tilført varme, frostfare mm.

Tilført vann (med klorider) på gulvet har flere skadepotensialer. Klorider som trekker inn i betongen vil gjøre omfattende skader over tid. Det kan her vises til lokalt oppslag i Fredrikstad Blad, <https://www.f-b.no/kirkebygg-p-hus-stengt-pa-grunn-av-skader/s/5-59-3227258> (10. mars 2024). Dette er en kjent problemstilling og må tas på alvor. Her på Seut Brygge er det ikke noe akutt fare de første årene, men konsekvensene av å ikke gjøre noe nå vil medføre meget høye kostnader på sikt.

Svertesopp er avhengig av fukt for å kunne utvikle seg. For å bli kvitt soppen er det viktig å utbedre fuktproblemet. Tiltak som er annonsert (og sikkert gjennomført før årsmøtet) vil være av kosmetisk art og får ingen langsiktig løsning da det fortsatt vil værere kontinuerlig tilførsel av fuktighet til veggen.

#### Tiltak:

Det er utført sporadisk mekanisk vannfjerning fra gulvet. Dette er en metode som Sameiet Seut Brygge må videreføre. Utstyret som velges for å fjerne vann må også kunne fjerne sand og grus som er dratt inn i kjelleres med bilene. Det må anskaffes utstyr for å utføre disse oppgavene. Dette må være utstyr med kvalitet og kapasitet av profesjonell type.

For å hindre at gulv-, vegg- og søylekonstruksjoner blir tilført klorider må det utredes hvilke tiltak som må iverksettes på kort og lang sikt og det må vurderes hvilke konsekvenser dette medfører. Her vil også problemet med svertesoppen inngå. Utfordringene med bodene i tre som er plassert rett på betonggulvet må være en reklamasjonssak overfor entreprenør.

Mitt forslag:



Årsmøtet i Sameiet Seut Brygge er innforstått med at vi har en del utfordringer i parkeringskjelleren. For å forebygge mot fremtidige skader på gulv-, vegg- og søylekonstruksjoner må det vurderes tiltak. Slike tiltak tidlig i byggets levealder kan forhindre / redusere omfattende rehabilitering med tilhørende kostnader på et senere tidspunkt. Det nedsettes en arbeidsgruppe uavhengig av styret for å innhente uavhengige faglige vurderinger for eventuelle tiltak. Dette arbeidet videreføres med å innhente tilbud for løsninger på kort og lang sikt. Resultatet for gruppens arbeid legges frem for Årsmøtet i Sameiet Seut Brygge for vedtak. For å ivareta det regelmessige vedlikeholdet i parkeringskjelleren med fjerning av sand, grus og vann, anskaffes dertil egnet utstyr. Dette inntas i styrets oppgave å administrere. Innsig av vann gjennom konstruksjonen ved varmevifta og drypp fra taket må utbedres av entreprenør som reklamasjonssak.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Bakgrunnen er at sameiet ennå er innenfor fristen på 5 år for å kunne forlange utbedringer fra utbygger. Styret i Sameiet har innhentet er redegjørelse i saken fra utbygger og entreprenør.

Denne er ved som vedlegg til årsrapport, med tabell og forklarende tekst.

#### Forslag til vedtak

Godkjent

#### Vedlegg

3. Rapport fra Backe om fuktproblemer i garasjen.pdf

4. Forklaring fra Backe vedr. garasjen.png

#### Sak 7

### Vann/Fuktighet høy luftfuktighet garasje.

#### Forslag fremmet av:

Tor Digranes

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei på dere i Styret .

Har en sak som eg ønsker blir diskutert og tatt opp på årsmøtet i mai 2024 .

Det gjeld garasjeanlegget og fukt/ vann / sopp osv.

Sak : Vann/Fuktighet høy luftfuktighet garasje.

Det har vært mye vann og fuktighet i garasje , spesielt om vinteren . Det kan virke som om garasjeanlegget ikke er godt nok ventileret til å fjerne fukt. Det er heller ikke drenering til å fjerne vann i garasje . Har målt 84/82% luftfuktighet , som er langt over normale verdier for godt klima . Vi får mugg/ svertesopp ,mulighet for rust både på bygging og kjøretøy.



1. Styret må følge opp garasjeanlegg , sjekke opp mot myndigheter (helse,byggebransje ,bilbransje etc.) om garasje Seut Brygge tilfredsstiller kravene. ( reklamasjon )
2. Få byggherre ( Backe) til å utbedre garasjeanlegget ,slik at det blir ett trygt og helsemessig godt miljø og på en måte som ikke går på bekostning av eierne av Seut Brygge.
3. Dette , da å male og smøre på soppfjerner, ikke løser problemene på sikt , men bare er en kortsiktig løsning .

I henhold til overnevnte 3 punkter fremmes forslag som under:

#### Styrets innstilling

Styret viser til styrets innstilling i forrige sak vedr. parkeringskjeller. Vi er ennå i reklamasjonsfasen og styret vil rette en henvendelse til utbygger ang. problemene.

Vi viser til vedleggene i foregående sak nr.6. Nevnte vedlegg er også relevante i herværende sak.

#### Forslag til vedtak

Få garasjeanlegget sjekket opp mot gjeldene krav . Om garasjeanlegget ikke tilfredsstiller vanlig byggeskikk og krav (helse, HMS, sopp, luftfuktighet osv), kreve at utbygger gjør utbedringer for å fjerne problemene på lang sikt. Flere vifter vil muligens bedre luftfuktigheten, men en type drenering (fjerning av vann eventuelt av fukter) vil kanskje være det beste. Eventuelt andre løsninger !

#### Sak 8

### Forslag om leasing/ kjøp av feiemaskin for bruk i garasje, evt også ute på sameiets område

#### Forslag fremmet av:

Rune Kristiansen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fordel med egen feiemaskin og vann suger er at vi selv kan velge tidspunkt og frekvens slik at forhold i garasje blir bedre enn de er i dag. En vil også redusere skittmengde som trekkes inn i heisen og ganger ved å foreta støvsuging hyppigere spesielt med inngang til blokkene fra garasje.

#### Investering kan gjøres ved:

- Direkte kjøp. Her kan vi omdisponere noe av budsjettet som er tenkt til sofa etc på kjøkken. Vi har bord så det må kunne holde i første omgang.
- Leasing over 5 år

Investering kr. 160.000 + mva for maskin markert under

Terminer: 60

Terminleie: ca kr. 3.200 + mva

Serviceavtale med 1 besøk/år 4767kr/år + mva



Med avskrivning over 5 år dvs 40.000 kr/ år + service og deler ca 5000 kr/år dvs totalt 45.000 kr/år i 5 år .  
levetid på maskin vil være 15-20 år.

Om en bruker 8000 kr/gang til feiing i dag og tilsvarende på suging av vann vil vi med totalt 6 ganger i året være på en kostnad på 48.000 kr/år.

Styre gis fullmakt til å foreta en investering på inntil 220.000 kr i feiemaskin.

2 fine alternativer.

□

Model: CM50000594-01 AS1050R G240

160.000,- eks.mva

Alternativt har vi også en utstillings modell på showrommet vårt i Oslo som dere kan få til 130.000,- eks.mva.

Har som ønsket tatt med to forslag til serviceavtale 1 og 2 besøk pr år. Se vedlegg.

□

#### Styrets innstilling

På forrige styremøte ble det fremmet forslag om å leie en feiemaskin over 5 år. Dette er det samme tilbudet som er vedlagt.

Det var flere grunner til at det ikke fikk flertall i styret;

#### HMS

Sameiet har en leverandør som utfører tilsvarende arbeider og har HMS ansvaret ved utførelse. (firmaet er sertifisert).

Denne leverandøren rapporterer til styrets HMS-ansvarlige, som følger opp HMS-krav og rapporterer avvik fortløpende. Dette firmaet har også renhold, snømåking og gartneritjenester. I renholds kontrakten er rengjøring av garasjen inkludert med 2 ganger per år. Denne kontrakten er tegnet for 3 år med 3 måneders gjensidig oppsigelse. Den nåværende kontrakten er gyldig til 31.12.2024.

Styret er ansvarlig for at Helse – Miljø – Sikkerhet blir ivaretatt etter gjeldende lover og forskrifter om dette i sameiets fellesområder.

I sameiet har vi ingen ansatte, og dette forenkler arbeidet til styret vesentlig. Dersom ditt forslag er at noen i sameiet skal utføre et slikt arbeid, kan vi komme i en litt utfordrende situasjon med tanke på HMS. Det vil medføre at vi må utpeke navngitte beboere som skal kunne håndtere denne maskinen, med de komplikasjoner dette medfører ved for eksempel flytting, salg eller tilgjengelighet ved behov. Vi har heller ingen garantier for at beboere som tar på seg ansvaret ikke har helsemessige utfordringer, og kan komme til å skade seg selv eller andre.

#### Økonomi

Ved leasing over 60 måneder har vi i styret behandlet følgende:

Leie og service for 5 år (60 måneder) pluss serviceavtale gir en total kostnad pr. kr 230.000 eller kr. 46.000 pr år

#### Dagens løsning



Med dagens leverandør avtale er garasjerenhold estimert til kr. 7500 inklusive mva. Dette inkluderer arbeidskraft, maskiner og utstyr samt bortkjøring av vann til egnet sted for tømning. HMS er da også ivaretatt av en uavhengig part.

Vi har hatt en del vann i garasjen, for det meste kommer det av avrenning av smeltet snø som bilene drar med seg inn. Vi har testet hva som skal til av tiltak for å fjerne dette. Vi leide inn vårt renholdsfirmas og de fjernet 5000 liter vann på 2 timer med en kostnad på kr. 3600. Hvis det blir en like hard vinter som vi har hatt i år, vil styret fjerne vann 2-3 ganger pr år til da en årlig kostnad på ca. kr.10.800

Totalkostnaden med dagens løsning blir kr 15.000 for vanlig garasje rengjøring pluss kr 10.800 for ekstra vannsuging.

Kostnad pr år (maksimalt) kr 26.000, som omfatter 2 x rengjøring og 3 x ekstra vannsuging.

Innkjøpet som er foreslått vil ha en årlig kostnad på kr 46.000

**Med en levetidsberegning på 10 år**

Vil dagens løsning med innleid leverandør være kr 260.000.

Innkjøpt maskin og kun vedlikehold en gang pr år kr 260.000

Tilsynelatende er dette sammenlignbart, men det er ikke tatt hensyn til:

Service og reparasjoner på maskin etter garantitiden  
Forbruksvarer til drift av maskinen  
HMS ivaretatt av kompetent personale til betjening av maskinen til enhver tid

#### **Forslag til vedtak**

Styret får fullmakt til å inngå avtale om leasing eller kjøp av feiemaskin som beskrevet over.

#### **Vedlegg**

5. Feiemaskin - bilde.jpg

6. Nilfisk spesifikasjoner.png

7. Beregning av kostnader ved anskaffelse av feiemaskin versus innkjøp av tjenester.pdf

Sak 9

## **Vedtektsendring**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår ny vedtektsbestemmelse - ny bestemmelse:

**§ 5. NÆRINGSEKSJON MED PARKERING, BODER OG BRYGGEPLASSER**

*Strømuttak i bod eller garasje, blant annet for ladning av HC utstyr skal trekkes fra eget sikringsskap/strømmåler. Dette bekostes den enkelte eier.*

Ved positivt vedtak vil hele §5 lyde som følger:

**§ 5. NÆRINGSEKSJON MED PARKERING, BODER OG BRYGGEPLASSER**



Felles parkeringskjeller er organisert som en næringsseksjon som eies i sameie mellom sameierne. Næringsseksjonen (snr 112) inneholder i tillegg til parkeringsplasser, også boder og andre fellesfunksjoner i sameiet. Næringskjelleren er en betongkonstruksjon som avsluttes mot sjøgrunn i Seut-elven, og næringsseksjonen omfatter også landfestene til båtplassene ved Seut Brygge.

Næringsseksjonen består av 139 parkeringsplasser, 112 boder (en bod til hver leilighet i sameiet) og 190 løpemetere med brygge plass langs Seut-elven. Næringsseksjonen betjener også fellesfunksjoner for sameiet og administreres av sameiet ved styret på vanlig måte.

Eiendommen er delt i like mange andeler som det er antall parkeringsplasser og antall løpemetere brygge plass slik;

- 139 parkeringsplasser
- 190 løpemetere brygge plass
- 329 andeler i næringsseksjonen totalt

Dersom en sameier har én parkeringsplass, vil vedkommende ha hjemmel til 1/329 av snr 112. Til hver parkeringsplassandel (1/329) er det knyttet enerett til bruk av parkeringsplass som angitt i vedlagte plantegning.

Strømuttak i bod eller garasje, blant annet for lading av HC utstyr skal trekkes fra eget sikringsskap/strømmåler. Dette bekostes den enkelte eier.

Dersom en sameier har båtplass bestående av til sammen 10 løpemetere bryggeplass, vil vedkommende eierandel gi hjemmel til 10/329 av snr 112. Femten løpemetere bryggeplass gir hjemmel til 15/329 osv. Dersom en sameier har to parkeringsplasser og 15 løpemetere bryggeplass, vil vedkommende til sammen ha hjemmel til 17/329 av snr 112. På samme måte som biloppstillingsplasser, er bryggeplassandelene koblet med enerett til bruk av brygge plass som angitt i vedlagte plantegning.

Hver sameier tilskjøtes sin ideelle andel av næringsseksjonen.

Eierandel i næringsseksjonen er fritt omsettelige mellom sameierne. Eierandel i næringsseksjon kan ikke selges til fysiske eller juridiske personer som ikke er medeiere i sameiet Seut Brygge. Dette gjelder både brygge plass, bod og parkeringsplass.

Styret står fritt til å omdisponere parkeringsplasser for å ivareta at sameiere med behov for HC plass sikres dette så langt antall plasser rekker

Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 10

## Presisering og oppdatering av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har behov for å presisere/oppdatere husordensreglene, se vedlegg. Ingen store endringer.



## Forslag til vedtak

Vedlagt husordensregler vedtas som sameiets husordensregler

## Vedlegg

8. Husordenregler Seut Brygge2024 endelig versjon 200324.pdf

Sak 11

## Innredning av glasshuset

### Forslag fremmet av:

Karin Synnøve Bjørnstad og Edel Horne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Glasshuset i enden av bygget vårt har nå fått et komplett kjøkken og et HC vennlig toalett, noe som gjør arealet til et ypperlig lokale for leie. Kjøkkenet har servise for 36 personer, og det har allerede vært avholdt tre arrangementer der. Med den gode erfaringen fra disse arrangementene håper vi flere lar seg inspirere av å bruke lokalene til samlinger.

### Innkjøp av innredning

I dag er lokalene uten farge og noen spesiell komfort. Det ønsker vi å gjøre noe med. Vi foreslår at vi innreder med flere bord og mer komfortable stoler slik at man ikke trenger å leie inn ytterligere møbler. Vår ambisjon er komfortable og fine lokaler inspirert av området vi bor i.

Vi ønsker årsmøtet til å bevilge innredning for inntil kr 100.000 for å få til et flerbrukslokale til glede for alle beboerne.

For å få bedre plass ønskes det også å finne alternativ lagring til de to kanoene som oppbevares der i dag. Plassen vil brukes til avlastning og servering i lokalene. Syklene består.

Beløpet er avsatt i budsjettet for 2024.

I etterkant av årsmøtet vil vi innkalle eiere til en dialog om hvordan det endelige lokalet vil bli.

### Styrets innstilling

Styret overlater til årsmøte å beslutte.

### Forslag til vedtak

Inntil kr 100.000 bevilges til "Glasshuset" for å få til et flerbrukslokale til glede for alle beboerne.



Sak 12

## Innkjøp av to benker/ sofa

Forslag fremmet av:

Stine Edén, Leilighet b 205

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener at sameiet trenger å investere i to benker/sofa.

Disse bør plasseres i de store inngangspartiene i B og C; de er gjennomgående og har stor plass.

Grunnen er at det er flere syke og eldre som trenger å ha en benk å sitte på mens de venter på transport eller en pust i bakken.

Disse to inngangspartiene er store og har god plass og trenger også litt pynt.

Syns det hadde passet med store bilder på veggen av Fredrikstad. Gjerne om vi fant gamle bilder av seut elva.

Jeg er ikke kjent med hva det er eventuelt plass til i A eller D...

Mitt forslag er at det bør innvilges kr. 50.000 til innkjøp av dette og at det utnevnes to personer som kommer med forslag og utforming.

### Styrets innstilling

Styret overlater til årsmøte å avgjøre saken.

### Forslag til vedtak

Det innvilges kr. 50.000 til innkjøp av dette og at det utnevnes to personer som kommer med forslag og utforming.

Sak 13

## Salg kanoer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Våre to utlåns kanoer er lite brukt og foreslås solgt. De representerer også et oppbevaringsproblem. Inntekt fra eventuelt salg reserveres for fremtidig forbedring/utvikling av sykkelutleie.

### Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å selge sameiets kanoer til best mulig pris



Sak 14

### Installasjon av internett i inngangspartier

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Av flere årsaker ønsker styret å få årsmøtets godkjenning for å installere trådløst internett i inngangspartiene i oppgangene.

Dette for bla. å kunne sette opp videoovervåking som kan hjelpe med å begrense tyveri av pakkeleveringer og annet ved inngangene,

samt å få brannalarm anlegget tilkopleet internett slik at styret og leverandøren kan operere dette fjernbetjent.

Totalt inklusive kameraer forventes en kostnad i størrelsesorden 50.000 til 100.000.

Styrets innstilling:

#### Styrets innstilling

A: Årsmøtet gir styret tillatelse til å installere internett i inngangspartiene i alle 4 oppganger

B: Årsmøtet godkjenner å installere videoovervåking av inngangspartier/inngangsdører på gateplan.

#### Forslag til vedtak

Godkjennes i h.t. styrets innstilling

Sak 15

### Nye skilt på gjeste parkeringsplasser utenfor Mosseveien 65 og 71

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å sette opp nye skilt med følgende ordlyd:

Gjeste parkering for besøkende til Seut Brygge med gyldig parkeringstillatelse.

Parkering uten gyldig tillatelse kan medføre borttauing på eiers risiko og regning.

#### Styrets innstilling

Godkjennes

#### Forslag til vedtak

Godkjennes

Sak 16

### Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéen har bestått av Stine Éden og Terje Hvitsten og har avgitt nedenstående innstilling.



Styreleder og et styremedlem er på valg i år. Wencke Bergvall og Christian Lied har hatt disse vervene i perioden 2022-2024.

Sittende styre har valgt å fremme en egen innstilling til valg av tillitsvalgte. Dette ligger som vedlegg i saken.

Ny styreleder samt ett styremedlem skal velges for en periode for to år så sant ikke årsmøtet bestemmer annet. Dette fremgår av eierseksjonsloven paragraf 55.

## Innstilling

Styret har avgitt sin egen innstilling til valg av nytt styre, se vedlegg.

## Valgkomitéens innstilling:

### Styreleder

Valgkomitéen innstiller en ekstern styreleder med meget god erfaring:

Wiggo Krogstad

Bor på Kråkerøy

20 års erfaring fra boligbyggelagsbransjen (OBOS, SOBBL, VBBL)

Ekspert på borettslag og sameie jus

Bistår styrer med vanskelige saker, som for eksempel klager

Forhandling av kontrakter

Honorar kr. 100.000, nåværende styreleder har kr. 55.000

Velges for 1 år

### Styremedlem

Christian Lied er innstilt til gjenvalg som styremedlem for 2 år

Han stiller også til valg som leder.

### Varamedlemmer

Rune Kristiansen

Johan Bernt Bekke

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lorentz Christian Lied
- Wiggo Krogstad



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lorentz Christian Lied

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johan Bernt Brekke
- Rune Kristiansen

#### **Vedlegg**

1. Styrets instilling til kandidater og valg årsmøtet 2024 sak 16.pdf

Sak 17

#### **Valg av valgkomité**

Det skal velges to personer til valg komite - det tilstrebes kjønnsbalanse.

#### **Innstilling**

Årsmøtet velger to personer til valgkomite.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Britt Vibeke Borgen
- Folkvard Olav Bleka
- John Yngve Frogner
- Kandidater fra salen .



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Wencke-Helen Aasberg Bergvall	Mosseveien 69
Styremedlem	Fride Katrin Lea	Mosseveien 65
Styremedlem	Lorentz Christian Lied	Mosseveien 71
Styremedlem	Magne Lundh	Mosseveien 67

### Valgkomiteen

Stine Edén	Mosseveien 69
Terje Hvidsten	Mosseveien 69

### Kontaktinformasjon

Styret kan lettest kontaktes via innlogging på hjemmeside Vibbo.no.

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Seut Brygge

Sameiet består av 113 seksjoner. 112 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasje og boder)

Sameiet Seut Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926921266, og ligger i Fredrikstad kommune. Gnr. 210 bnr. 67.

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

Sameiet Seut Brygge har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.

### Ekstraordinære arbeidsoppgaver utført i 2023

Installert nytt overvåkingssystem etter tyveri

Sikret dører mot innbrudd

Forhandlet ny kontrakt med Gaardservice

Opprettet avsetnings konti med høye renter (vedlikeholdsfond)

Ferdigstilt toalett i Glasshuset

Installert nytt kjøkken i Glasshuset

Gjennomført overgang fra USBL til OBOS som forretningsfører

Implementert nytt HMS system fra OBOS

Registrert en rekke feil og mangler i APEX for fellesområder.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik mellom årsregnskap og budsjett for 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.362.250 hvilket er svært solid.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 675.000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

Disse er økt slik fra 1.1.2024: Vannavgift 30,5 %, avløp 24,1 %, renovasjon 14,4% og feieavgift 32,3%. Eiendomsskatt er opplyst om lag uforandret.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uforandrede felleskostnader for året 2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Seut Brygge

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Seut Brygge som 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Sameiet Seut Brygge - årsrapport 2023.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 4. april 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



Sameiet Seut Brygge

**SAMEIET SEUT BRYGGE**  
**ORG.NR. 926 921 266, KUNDENR. 1628**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 795 236	5 367 407	5 971 000	5 960 000
Ladeinntekter EL-bil		218 542	0	0	150 000
Andre inntekter	3	14 963	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 028 741</b>	<b>5 367 407</b>	<b>5 971 000</b>	<b>6 110 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-25 445	-31 085	-24 000	-26 367
Styrehonorar	5	-170 000	-210 000	-170 000	-187 000
Revisjonshonorar	6	-3 125	-9 360	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-174 375	-120 900	-184 400	-174 400
Konsulenthonorar	7	-16 111	-53 197	0	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-500 628	-441 154	-1 026 611	-675 392
Forsikringer		-278 404	-320 797	-301 000	-335 000
Kommunale avgifter	9	-999 152	-694 609	-1 198 000	-1 315 600
Energi/fyring	10	-1 575 854	-1 767 044	-1 910 000	-1 500 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-637 883	-561 106	-604 992	-660 000
Andre driftskostnader	11	-567 166	-647 333	-509 238	-719 252
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 948 142</b>	<b>-4 856 584</b>	<b>-5 937 241</b>	<b>-5 623 011</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 080 599</b>	<b>510 822</b>	<b>33 759</b>	<b>486 989</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	50 227	13 767	0	86 883
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>50 227</b>	<b>13 767</b>	<b>0</b>	<b>86 883</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 130 827</b>	<b>524 589</b>	<b>33 759</b>	<b>573 872</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 130 827	524 589		



Sameiet Seut Brygge

**SAMEIET SEUT BRYGGE**  
**ORG.NR. 926 921 266, KUNDENR. 1628**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	120 112	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>120 112</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 099	5 401
Kundefordringer		6 508	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 237	56 954
Andre kortsiktige fordringer		0	520 632
Driftskonto OBOS-banken		767 121	0
Sparekonto OBOS-banken		308 725	0
Sparekonto OBOS-banken II		1 632 745	0
Innestående i andre banker		0	1 249 000
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 783 435</b>	<b>1 831 987</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 903 547</b>	<b>1 831 987</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 359 444	1 228 617
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 359 444</b>	<b>1 228 617</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 499	2 588
Leverandørgjeld		446 604	115 917
Annen kortsiktig gjeld	14	60 000	484 865
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>544 103</b>	<b>603 370</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 903 547</b>	<b>1 831 987</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Sameiet Seut Brygge

Fredrikstad, 2.4.2024  
Styret i Sameiet Seut Brygge

Wencke-Helen A. Bergvall /s/

Lorentz Christian Lied /s/

Fride Katrin Lea /s/

Magne Lundh /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKKS KONTTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 952 136
Kabel-TV	605 293
Garasjeleie	208 500
Carport	27 960
Tv/Bredbånd 2	1 347
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 795 236</b>

Vedlegg 1  
**NOTE: 3**

23 av 41

Sameiet Seut Brygge - årsrapport 2023.pdf



Sameiet Seut Brygge

## ANDRE INNTEKTER

Egenandel 2022	10 000
Parkeringsleie	1 000
Reseksjonering	1 375
Opprydding tidligere år	2 588
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>14 963</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 445
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-25 445</b>

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

## NOTE: 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 170 000.

I tillegg har styret fått dekket årsmiddag for kr 5 303, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 125.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-3 806
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 305
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 111</b>

## NOTE: 8

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-53 910
Drift/vedlikehold VVS	-102 751
Drift/vedlikehold elektro	-97 807
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 769
Drift/vedlikehold heisanlegg	-149 929
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 270
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 874
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 912
Kostnader dugnader	-3 405
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-500 628</b>



Sameiet Seut Brygge

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-49 557
Kommunale avgifter	-949 595
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-999 152</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-326 276
Fjernvarme	-1 249 578
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 575 854</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 100
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 759
Verktøy og redskaper	-2 724
Telefon-/kontormaskiner	-6 019
Vaktmestertjenester	-420 599
Renhold ved firmaer	-54 505
Andre fremmede tjenester	-36 816
Trykksaker	-1 038
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 303
Andre kontorkostnader	-5 838
Telefon, annet	-5 444
Porto	-20
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-11 171
Bankgebyr	-3 754
Velferdskostnader	-4 077
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-567 166</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 513
Renter av sparekonto i OBOS-banken	41 470
Renter bank	825
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 419
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>50 227</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kjøkkenmodul	
Tilgang 2023	120 112
	120 112
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>120 112</b>



Sameiet Seut Brygge

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar 2022	-30 000
Avsatt styrehonorar 2023	-30 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 000</b>

**Tilleggsopplysning til Note 11 Andre driftskostnader:**

Vaktmestertjenester inneholder samtlige tjenester fra Gårdsservice AS iht kontrakt: Trappevask, ukentlig renhold, periodisk renhold, garasjevask og gartner service.

Renhold inneholder trappevask fra et firma som utførte dette 1.1. – 30.6.2023.

**Annen informasjon om sameiet**

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring AS med avtale nr. 26986174. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Forsikringskader meldes styret.



## Regnskap for Sameiet Seut Brygge Bryggelag 2021 tom 2023

	inntekt	utgift	dato	Inntekt	Utgift	Resultat	Akkumulert	Kommentar
	<b>2021</b>			<b>10 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10 800,00</b>	<b>10 800,00</b>	
Inntekt (innkrevd bryggeavgift)	10 800,00		31.12.2021					Fra regnskapOBOS
Utgift		0,00	31.12.2021					
	<b>2022</b>			<b>26 640,00</b>	<b>34 500,00</b>	<b>-7 860,00</b>	<b>2 940,00</b>	
Inntekt (innkrevd bryggeavgift)	26 640,00		31.12.2022					Fra regnskap OBOS
3 Nye Strømsøyler		20 000,00	30.12.2022					50% av nordre strømsøyle (50% dekkes av sameiet for fellesformål), 2 dekket av utbygger
kWh målere i 3 strømsøyler		14 500,00	25.08.2022					Originale 3 søyler manglet målere (Nye var med)
	<b>2023</b>			<b>28 260,00</b>	<b>19 182,56</b>	<b>9 077,44</b>	<b>12 017,44</b>	
Inntekt (innkrevd bryggeavgift)	28 260,00							Frogner fra 1.4.23
Materiell for vann til bryggen		15 170,00	03.07.2023					Bilag H00034 OBOS, utlegg Rørcompaniet
Skruemateriell		1 181,00	28.06.2023					Bilag H00032 OBOS, utlegg
Skruer, slange, gave		795,50	03.07.2023					Bilag H00033 Obos utlegg
Forbruk EL		558,36	31.12.2023					423 kWh a ca. pris 1,32 (Gjennomsnitt Mai tom sept)
Forbruk Vann		1 477,70	31.12.2023					35 m3 a ca pris 42,22 (inkl vann og kloakk avgift etter avregning jan 24)



## Redegjørelse fra utbygger og entreprenør av Seut Brygge

Viser til tidligere diskusjoner ved tiltak i p-kjeller vedr fukt.

For en tid tilbake så ble systemet med vifter endret til at det styres av fukt og ikke bare på CO2, slik at det gires opp ved stor luftfuktighet.

I tillegg kjører viften kontinuerlig på ca 25 % for alltid å ha en luftgjennomstrømning.

Viften styres også av frostfare ved sprinkel som er montert nærmest porten, ved en føler som overstyrer viften.

I tillegg er det 2 stk hjelpevifter mellom port og avtrekksvifte som hjelper til med lufttransport gjennom kjeller.

Det er også en timer montert ved viften for manuell overstyring ved mye fukt.

Vi har nå hatt en ekstra snørik og kald vinter, hvor det kommer mye snø med bilene inn i kjeller, og kald temperatur som forsinker uttransport av fukt.

Når snøen ikke lenger kommer inn med bilene, ser vi at uttørking av overflatevann i kjeller fungerer som det skal, men ikke langs ytterveggen mot elven.

Presiserer nok en gang at alle funksjonskrav i parkeringskjelleren er ivaretatt. Evt. vannansamlinger i perioder med mye nedbør er å forvente,

og er dermed ikke en reklamasjonssak. Dette er også godt beskrevet i FDV-dokumentasjonen.

Byggherre vil allikevel om kort tid montere ekstra hjelpevifter langs denne ytterveggen for å få bevegelse i luften, slik at uttørking går som tenkt også her.

Soppdannelse på veggen mot elva vil heller ikke komme når uttørking av kjeller fungerer som planlagt.

For at uttørking skal skje som tenkt, er det noen forutsetninger som ligger til grunn.

Biler kan ikke kjøres inn i kjeller med snø på, og snø i hjulbuer bør fjernes før innkjøring.

Når det blir mye overflatevann i perioder, må dette suges opp som en del av vedlikeholdet. Dette er tjenester som sameiets vaktmestertjeneste kan bidra med uten store kostnader.

Blir vannet liggende over tid kan det bli soppdannelse, som også må fjernes som en del av vedlikeholdet.

Det har kommet en del synspunkter på at det ikke er fall på gulvet med sluk, noe som ikke er forenlig med en massiv, vann tett og bærende konstruksjon som er tilfelle på Seut.

Kjellergulv og deler av ytterveggene ligger under elvens nivå, og konstruksjonen hensyntar dette.

Gulvet har også blitt nivellert for å sjekke avvik, og planhet på gulvet er langt innenfor kravet til slik konstruksjon/overflatene.

Plankrav til betongoverflaten er gitt av NS 3420, tabell 3: Planhetstoleranseklasser for bygninger.

**Tabell 3 – Planhetstoleranseklasser for bygninger**

Type planhets-toleranse	Målelengde meter	Toleranseklasse			
		PA	PB	PC	PD
Lokal planhet	2,0	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm	± 8 mm
	1,0	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm	± 5 mm
	0,25	-	± 1 mm	± 2 mm	± 3 mm
Total planhet	Hele delproduktet	± 5 mm	± 10 mm	± 15 mm	± 25 mm
Sprang	-	0,5 mm	1 mm	2 mm	4 mm

Bunnplate er prosjektert etter toleranseklasse PD/1, hvilket gir maksimalt tillatt planavvik på +/- 25 mm. Se utklipp fra RIB under.

Konstruksjonstype + evt. spes.	Betong							Armering			
	Kontrollklasse	Fasetsklasse	Bestandighetsklasse	Klondklasse	Tilslags størrelse (D maks)	Toleranseklasse Forskaling	Herdeklasse	Armeringskvalitet Nettarmering	Armeringskvalitet Slektarmering	Nominal armerings-overdekning. (C nom)	Toleranseklasse innstøpingsgods
Bunnplate, vann tett	N	B45	M40	CI 0,40	20	1/1PD	3	B500NA	B500NC	ok = 50±10mm uk = 35±10mm	1

Vedlegg 3 Dette kravet tilsier at vi kan ha inntil 50 mm totalplanhetsavvik. 28 av 41

Rapport fra Backe om fuktproblemer i garasjen.pdf



Innmåling av høyder på bunnplate ble utført av Anko AS (tidligere Geomatikk).

Laveste kotemåling på denne innmålingen er k-0,618

Høyeste kotemåling på denne innmålingen er k- 0,582.

Dette gir et totalplanhetsavvik på 36 mm, på en 175 meter lang kjeller, hvilket er langt innenfor kravene definert i NS 3420, tabell 3: Planhetstoleranseklasser for bygninger.

Noen mener det kommer vann inn gjennom yttervegger fra elven, men dette er sjekket opptil flere ganger og er ikke tilfelle. Hvis det hadde vært tilfelle ville det ha kommet inn vann hele tiden selv om kjeller ellers er helt tørr pga. at elvens nivå er lik, men det gjør det ikke.

Når det gjelder vann på betong i slike kjellere, så mener noen at vannet trenger inn og skader betongen, da vannet inneholder klorider etter salt på veiene.

Betongen som er benyttet har benevnelsen B45 M40, som er den samme som Statens Vegvesen benytter på brokonstruksjoner, veifundamenter og tunneller.

Det vil si at saltholdig vann ikke trenger inn i betongen som er benyttet på Seut Brygge.

I tillegg anbefales det å behandle gulvet i kjelleren med impregnering lik den som ble benyttet før overtagelse, med intervaller på 3 år.

Vi vil gi beskjed om tidspunkt så snart det er klart for montering av ekstra vifter i kjelleren.

Med vennlig hilsen

**BJØRN FREDRIKSEN**

Prosjektleder

+47 901 99 291

backeprojekt.no



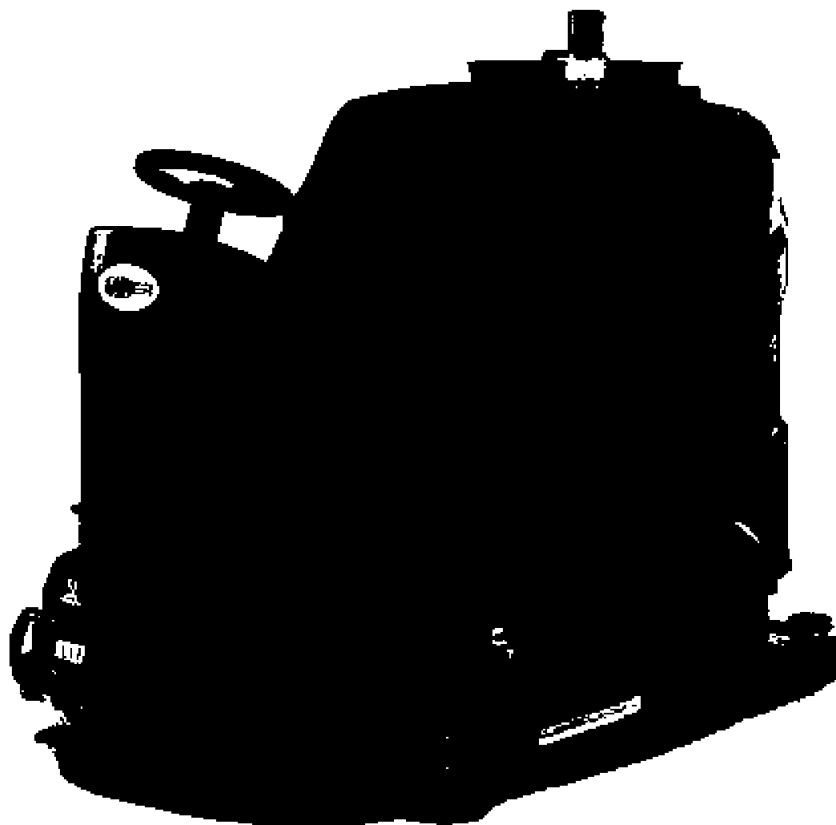
## Vedlegg 4 til sak 6. utfordringer i parkeringskjeller.



mellom rom med store temperatur eller fuktighetsforskjeller vil også kunne vri seg. Mer vedlikeholdsinformasjon finner du i kapittel dører.

- **Fuger vegg/tak**  
Oppsprekking kan oppstå ettersom materialene i nye boliger det første året tørker/krymper ette byggeperioden. Svinnriss i overgang vegg til tak samt mellom materielloverganger er å regne som kosmetisk vedlikehold og ikke en reklamasjon. Silikonfuger i våtrom påvirkes av bruken. Fugen kan etter hvert få misfarge og dette lar seg ikke fjerne ved vask. Fugen må fjernes og ny silikolfuge legges. Dette bør gjøres når misfarging oppstår, se veiledning under kapittel flis.
- **Vedlikehold av våtromsvegger og endringer i våtrom**  
På badet gir fett og såperester næring til muggsopper. Kombinert med fuktighet vil utvikling av muggsopper kunne merkes som misfarging og lukt. Dette kan forebygges ved at overflater med fritt vann i dusjhjørne tørkes (f ex trekkes av m nal) etter bruk og ved regelmessig rengjøring av badet.
- **Sportsboder - lagring**  
Dette er et rom beregnet for oppbevaring av sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. Betongveggene vil i tiden etter byggeperioden avgi fuktighet. Det bør ikke lagres effekter som puter til utemøbler, tepper, klær og lignende som absorberer fuktighet i en sportsbod, da muggdannelse kan oppstå.
- **Garasje**  
Maks fri høyde i garasjen er 2,05 m.  
På vinterstid må det påregnes vannansamlinger på gulv grunnet smelting av snø fra biler. Alle konstruksjoner i garasjekjelleren er bygget for å tåle fukt og vann i kortere perioder uten å ta skade. Ved større og langvarige mengder av vann på gulv må dette fjernes.

Vedlegg 5 til sak 8. Forslag om leasing/ kjøp av feiemaskin for bruk i garasje, evt også ute på sameiets område





Vedlegg 6 til sak 8. Forslag om leasing/ kjøp av feiemaskin for bruk i garasje, evt også ute på sameiets område

# NILFISK

Country **Norway**

[Change Country](#)

Maskin AS1050R

Driftstid 250 timer/år

Besøk 1 besøk/år (kun PRO)

Vedlikehold	Planlagte besøk/år
	Kjøring (planlagt vedlikehold)
	Arbeid (planlagt vedlikehold)
Reparasjoner	Responstid
	Kjøring (reparasjon)
	Arbeid (reparasjon)
	Reservedeler
Tillegg	Forbruksmateriell
	Batterier & lader
	Utvidet garanti
	Servicerapport
	Fast tekniker

PRO	PLUS	PREMIUM	PREMIUM POWER
4 767 0	12 434 0	22 962 0	Ikke mulig 0
Choose	Choose	Choose	Choose
1	1	1	1
48H	48H	24H	24H
-			
-			
-			
-	-		
	-	-	
+ 1 år	+ 1 år	+ 1 år	+ 1 år



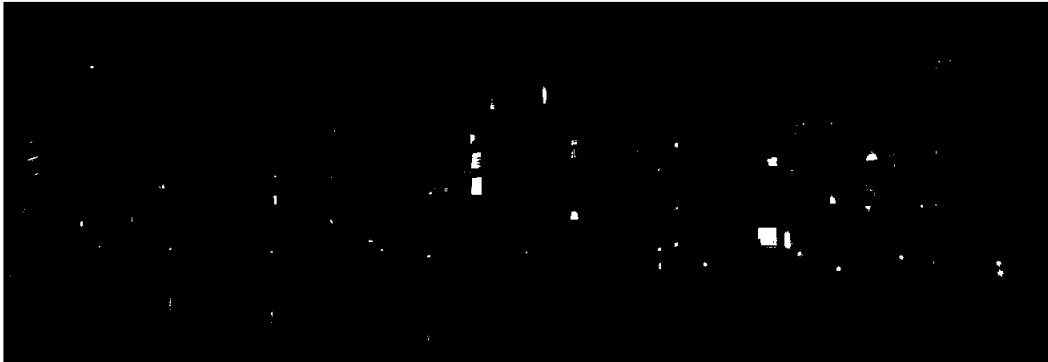
## Beregning av kostnader for anskaffelse av feiemaskin versus innkjøp av tjenester fra Gaards Service AS, alle priser inkl MVA

	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14	År 15	År 16	År 17	År 18	År 19	År 20	Sum alle år	
Innkjøp av maskin inkl MVA	200 000																				200 000	
Service av maskin (3% prisøkning) inkl MVA		6 138	6 322	6 511	6 707	6 908	7 115	7 329	7 548	7 775	8 008	8 248	8 496	8 751	9 013	9 284	9 562	9 849	10 144	10 449	154 155	
Annet (slitedeler etc)				15 000						15 000											45 000	
Sum total	200 000	6 138	6 322	6 511	21 707	6 908	7 115	7 329	7 548	22 775	8 008	8 248	8 496	8 751	24 013	9 284	9 562	9 849	10 144	10 449	399 155	
<b>Sum akkumulert</b>	<b>200 000</b>	<b>206 138</b>	<b>212 459</b>	<b>218 970</b>	<b>240 677</b>	<b>247 585</b>	<b>254 700</b>	<b>262 028</b>	<b>269 577</b>	<b>292 352</b>	<b>300 360</b>	<b>308 608</b>	<b>317 104</b>	<b>325 854</b>	<b>349 868</b>	<b>359 151</b>	<b>368 713</b>	<b>378 562</b>	<b>388 706</b>	<b>399 155</b>	<b>399 155</b>	
Alternativ ved innleie av tjenester																					0	
Feiing 2 ggr/år + ute	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	29 750	595 000
Suging av vann 3 ggr pr år		11 298	11 637	11 986	12 345	12 716	13 097	13 490	13 895	14 312	14 741	15 183	15 639	16 108	16 591	17 089	17 602	18 130	18 674	19 234	19 814	283 766
Sum total tjenestekjøp	29 750	41 048	41 387	41 736	42 095	42 466	42 847	43 240	43 645	44 062	44 491	44 933	45 389	45 858	46 341	46 839	47 352	47 880	48 424	48 984	49 564	878 766
<b>Sum akkumulert</b>	<b>29 750</b>	<b>70 798</b>	<b>112 185</b>	<b>153 920</b>	<b>196 016</b>	<b>238 482</b>	<b>281 329</b>	<b>324 569</b>	<b>368 214</b>	<b>412 276</b>	<b>456 767</b>	<b>501 700</b>	<b>547 089</b>	<b>592 947</b>	<b>639 288</b>	<b>686 127</b>	<b>733 479</b>	<b>781 358</b>	<b>829 782</b>	<b>878 766</b>	<b>878 766</b>	

Vedlegg 7

33 av 41

Beregning av kostnader ved anskaffelse av feiemaskin versus innkjøp av tjenester.pdf



## Husordensregler for Sameiet Seut Brygge

### INNLEDNING

Disse husordensreglene er vedtatt på årsmøtet i sameiet, avholdt 29. mai 2024. Endringer til husordensreglene fremmes til neste ordinære årsmøte, og stemmes over der.

Sameiet Seut Brygge er et sameie hvor beboerne i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av felleskostnadene.

Hvis det er motstrid mellom husordensregler og Vedtektene har Vedtektene forrang.

Betrakt ikke dette som en rekke forpliktelser og forbud. Hensikten med reglene er å sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet og på sameiets område.

Der dette dokumentet omtaler sameiere eller beboere, menes alle som eier eller leier en leilighet i sameiet. Ved utleie plikter sameier/beboer å informere leietager om alle forhold i husordensreglene.

### 1. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Vi henstiller til alle om å studere «Brann- og alarm instruks for Sameiet Seut Brygge», som nå er slått opp i alle inngangspartier og heiser.

Som en del av brannsikkerheten viser vi til at alle inngangspartier er en del av fellesarealet og at dette arealet derfor forvaltes av styret. Det skal være 1.5 meter fri bredde i korridorene.

For alles sikkerhet henstiller alle til å holde ytterdører til sameiet låst til enhver tid. Dører skal ikke blokkeres i åpen tilstand ut over det som er nødvendig ved flytting eller annen kortvarig inn og ut lessing, og skal da alltid bevoktes. Den manuelle garasjedøren er forsynt med en smekklås som ikke skal sperres i åpen stilling. Denne døren skal til enhver tid holdes låst fra innsiden.

Foruten dette henstiller styret til sikkerhetsoppslag/skilt som er satt opp for å ivareta alles sikkerhet og pålagte regler/lover for HMS i sameiet.

### 2. BRUK AV LEILIGHETEN

Leiligheten må ikke brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Et uttrykk for god bo kultur er at man varsler naboer hvis man skal ha en festlig sammenkomst som medfører noe mer uro enn vanlig.

Støyende banking, boring, snekring o.l. skal ikke påbegynnes før kl. 0800, og må avsluttes innen kl. 23.00 på vanlige hverdager. På lørdager skal slike aktiviteter være avsluttet innen kl. 17.00. På søndager- og helligdager er støyende arbeider ikke tillatt.



Sang- og musikkundervisning av vedvarende, yrkesmessig karakter tillates bare etter avtale med styret og med samtykke fra de tilstøtende naboer.

Styret har utarbeidet en standard for merking av postkasser, og henstiller til alle om å følge standarden slik at vi får et helhetlig og pent uttrykk også her. Se egen informasjon om dette på Vibbo.

### 3. BRUK AV TERRASSE/VERANDA

Terrasser og verandaer må bare brukes på en slik måte at det ikke sjenerer naboene. Høylytt samtale og musikk utendørs skal være avsluttet før klokka 23.

Trekullgrill eller annen form for åpen varme er ikke tillatt. Elektrisk grill og gassgrill tillates, men må alltid brukes med omtanke for naboer, da matlukt og steke os kan virke sjenerende. Plasser gjerne grillen i god avstand til ventilasjonsanleggets luftinntak, der dette er aktuelt. Gassflaske skal ikke oppbevares innendørs, heller ikke i bod i kjelleren. Se ellers alminnelige brannvernregler.

Røyking på egen terrasse er bare tillatt når det ikke er til sjenanse for naboer over, under eller ved siden av. Ta alltid hensyn, merk vindretningen, og merk at ventilasjonsanlegget har luftinntak på verandaene. Unngå røyking i nærheten av disse.

Risting eller banking av tøy, sengetøy, tepper o.l. må ikke foretas på terrasse/veranda.

Lufting av sengetøy eller opphenging av tøy til tørk på veranda må ikke foretas ut over kanten av rekkverk/blomsterkasse, da det ellers vil virke sjenerende for omgivelsene.

Eventuell oppsetting av markise eller annen solskjerming skal skje etter de regler og begrensninger som fremgår av vedtektene.

Det har forekommet at løse ting og gjenstander har blitt blåst ned fra terrasser og balkonger, især de «åpne» med glassveranda. Pass på at det ikke ligger løstøre som kan utsette noen for fare dersom det blåser ned.

### 4. BRUK AV TAKTERRASSE/UTEPLASS

Den felles takterrassen er til bruk og glede for alle, og det påhviler alle å etterlate den i ren og ryddig stand. All form for grilling på takterrassen er strengt forbudt. Merk at hele takterrassen er laget av treverk, som vil være lett antennelig til enhver tid, og især etter vedvarende solskinn. Det er derfor totalforbud mot røyking og all bruk av ild på takterrassen.

Alle private gjenstander inklusive alt søppel må fjernes fra takterrassen etter endt bruk. Møbler må ikke gjensettes da det kan utgjøre en fare ved vind.

Takterrassen er åpen hele året, med plakat på dørene inn til disse med HMS oppslag, som viser at den enkelte er ansvarlig for egen sikkerhet. Ved bruk av takterrassen på nyttårsaften, er det absolutt forbudt å fyre av eller sende opp fyrverkeri eller all annen pyroteknikk som bluss eller stjerneskudd. Glør kan falle på taket og skade membran med vannlekkasje som følge.

### 5. OPPGANGER OG FELLESROM

Hovedinngangsdørene, dører til kjellere, boder og garasjer skal holdes låst.

Lek og unødig opphold i garasje og trapperom er ikke tillatt.

Det skal ikke plasseres personlige gjenstander i korridorene til sjenanse for naboer.

Det skal ikke hensettes skrot eller utstyr i kjellerbodgangene. Renholderne har instruks om å varsle styret om hensatt skrot.

Vi ønsker å unngå insekter og utøy, ta derfor hensyn til dette med tanke på planter/blomster i fellesområde.



## 6. PARKERING OG BRUK AV MOTORISERT KJØRETØY

All parkering på sameiets eiendom utenom oppmerkede plasser er forbudt, og kan medføre borttauing. Alle beboere som disponerer biler, plikter å benytte garasjeplassen.

Når håndverkere engasjeres til oppussing etc., skal sameier/beboer påse at disse ved behov får utlevert gyldig parkeringstillatelse med leilighetsnummer, og mobiltelefon nummer, som skal legges synlig i bilens frontrute.

Disponerer en husstand flere biler enn garasjeplasser, må biler som ikke har garasjeplass parkeres utenfor sameiets område.

Det er ikke tillatt å vaske bil i garasjen. Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde sin plass ryddig og fri for avfall. Gjeldende brannforskrifter tilsier at bare biler, motorsykler og andre sykler kan parkeres i garasjen. Det gjøres unntak for kjøretøy for forflytningshemmede.

Det er ikke tillatt å bruke sameiets gjesteparkering av andre enn beboernes gjester. Styret har utarbeidet to parkeringstillatelser til hver boenhet, som de enkelte kan låne ut til sine gjester. Dersom gjester eller håndverkere glemmer å levere tilbake sine parkeringstillatelser, kan flere bestilles fra styret.

Ved misbruk eller manglende parkeringstillatelse har styret rett til å rekvirere borttauing.

Det er ikke anledning til å parkere eller oppbevare motorsykler, mopeder, scootere, el-sparkesykler, eller andre former for motoriserte fremkomstmidler/leketøy i kjellerrom/boder. Eksplosiver, bensin, litium-ion-batterier, gassflasker og andre brannfarlige gjenstander/materialer skal ikke lagres i innendørs boder etc. Husk at brannforskriftene skal følges.

## 7. PARKERING OG LADING AV ELBIL/HYBRID

Enhver form for ladning av elbil/hybrid skal bare skje gjennom installert ladeboks. Utbygger har investert i nødvendig infrastruktur, og det påhviler den enkelte beboer å bekoste installasjon av godkjent ladeboks med klarlagt opplegg for debitering av forbrukt energi.

Beboer er ansvarlig for at innstallering av ladeboks og tilkobling utføres av den til enhver tid aktuelle leverandør av denne tjenesten i sameiet.

Det er ikke tillatt å lade elbil eller andre oppladbare kjøretøy ved hjelp av skjøteledning fra leilighet eller fellesområder.

## 8. UTLÅN AV SYKLER OG KANOER

Sameiet har 9 elektriske sykler og to kanoer til utlån i sommersesongen. Det er utarbeidet regler for bruk av syklene, og disse finnes på VIBBO og som oppslag ved syklene. Regler for bruk av kanoer er også lagt ut. Vi forutsetter at beboerne som låner sameiets utstyr, samvittighetsfullt overholder gjeldende pålegg om hjelm og redningsvester. Se oppslag for gjeldende HMS regler ved utlansstedet.

## 9. UTLÅN AV GLASSHUSET

Glasshuset kan lånes av beboere og eiere – regler for utlån ligger på VIBBO. Den som låner, må enten selv rengjøre lokalet etter bruk, eller bekoste renhold etter regning fra renholds firma. Eget renhold blir godkjent av «Glasshus komiteen». Blir utstyr ødelagt må leietaker bekoste nytt.



## 10. BRYGGEOMRÅDER

Det er organisert en egen undergruppe for administrasjon av bryggen. Har du bryggeplass, eller søker dette, vennligst kontakt bryggeansvarlig i Sameiet Seut Brygge på epost med emne «Bryggeplass Seut brygge». Det er laget en egen Vibbo-gruppe for bryggebrukere. Det er utarbeidet egne vedtekter for bryggeanlegget. Sameiet kan disponere strømuttak og vannuttak på nord siden av bryggen (ved garasje nedkjøringen).

## 11. RENHOLD OG VAKTMESTERTJENESTER

Vask av fellesområder, inkludert trapper og takterrasse, ivaretas av innleid firma. Vaktmestertjenestene inkluderer blant annet plenklipp/snørydding. Tjenestene som dette firmaet utfører, administreres av styret. De enkelte beboere kan ikke gi vaktmesterne oppdrag, enten de inngår i avtalen eller ikke.

## 12. AVFALL

Renholdsverkets bestemmelser tilsier at alt husholdningsavfall skal grovsorteres og legges i de riktige nedkastene. I nordøst finnes nedkast for restavfall og papir; i sørvest finnes også separate nedkast for glass og metallbokser. Det finnes også en egen bod for spesialavfall og emballasjeplast i den sørvestlige enden. Hver leilighetsnøkkel passer her; husk å låse etter bruk.

## 13. VEDLIKEHOLD

Hver seksjonseiers vedlikeholdsplikt, samt sameiets vedlikeholdsplikter, er beskrevet i vedtektene.

## 14. DYREHOLD

Beboere som holder dyr, har ansvar for at dyreholdet ikke er til sjenanse for andre beboere. Dette innebærer bl.a. at dyret ikke støyer. Dyr skal ikke oppholde seg vedvarende i fellesarealer der de kan være til sjenanse for allergikere eller andre som er skeptiske til dyr. Dyr skal ikke oppholde seg på terrasse/veranda alene.

Hundelufting er naturligvis tillatt i kontrollerte former. Det er alltid båndtvang på sameiets område til enhver tid inkludert på alle fellesområder innendørs og utendørs. Hundepose skal benyttes, og kastes i egnet nedkast for restavfall.

## 15. UTEANLEGG OG LEKEAPPARATER

Bruk av lekeapparatene må foregå under tilsyn av foresatte. Husk at vi ligger inntil en elvebredd, og det kan få fatale følger om noen faller i vannet.

Beboerne oppfordres til å ta del i tilsyn og vedlikehold av gangvei og hageanlegg på eiendommen, til vern og utvikling av grøntanlegg.

Fotball og andre ballspill er ikke tillatt på sameiets område, utenom på de områder som kan bli avsatt til dette.

Mating av fugler på terrasser/fra leilighetene er ikke tillatt, da dette kan medføre utøy og tilgrising av området og bygninger.

## 16. SKADER OG RISIKO

Det påhviler alle å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.

Dersom det oppdages sølvkre, skjeggkre, veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen, skal styret straks varsles skriftlig. Sameiere må for egen regning sørge for Skadedyrkontroll.



Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppstøtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.

Det påhviler alle sameiere å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Alle har dessuten ansvar for å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

## 17. AUTOMATISKE DØRER/PORTER/HEISER

Det er viktig at dører som har elektro-hydraulisk åpning/lukking brukes korrekt. Hvis kjellerdører og utgangsdører åpnes «med makt», oppstår det unødig slitasje på hydraulikken og mekanismen. Bruk de store trykknappene, som er hendig plassert i albuhøyde for de fleste av oss. Feil bruk over tid vil kreve kostbare reparasjoner eller utskiftinger, som ikke går på garantien.

Det samme gjelder heisdørene, dersom de blokkeres slik at de går frem og tilbake et antall ganger, oppfatter automatikken at det er en feil, vil den slutte å fungere. Dette betyr at en må kalle ut leverandør for å tilbake stille, til betydelig kostnad og sjenanse for øvrige beboere. Hvis heisen MÅ holdes åpen for innlasting, sørg for at fotocellen blokkeres.

## 18. FORSIKRING

Bygningsmassen er fullverdiforsikret. Hver enkelt sameier tegner innboforsikring etter eget behov. Hvis det oppdages skader av noe slag i fellesområder, utendørs eller i garasje, må dette meldes til styret.

## 19. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene må sendes styret skriftlig.

Endringer av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall, dvs. over 50 % i avgjørende stemmerunde.

## 20. GENERELT – KONTAKTINFORMASJON TIL STYRET

Alle henvendelser til styret skal meddeles skriftlig til [seut-brygge@styrommet.no](mailto:seut-brygge@styrommet.no) eller ved melding på VIBBO som er styrets kommunikasjons kanal mellom beboere og styret.



## Vedlegg til årsmøte sak 16 Valg av Tillitsvalgte. Styrets instilling til kandidater og valg.

På valg i år er vervet som styreleder samt ett styremedlem. Disse skal nå velges for to år. Avtroppende i disse vervene er hhv Wenke Bergvall og Christian Lied som ble valgt for to år i 2022.

Til vervet som ny styreleder foreligger 3 kandidater hvorav en er eier i Sameiet samt to kandidater fra profesjonelle tjenesteleverandører. Kandidatene er:

1. L. Christian Lied – eier A902 og tidligere styremedlem siden mai 2021. Pensjonist, tidligere leder innen IT sektoren. Driver i dag bedrifter innen IT rådgiving (Norge) og eiendomssalg (Portugal). Bred erfaring innen strategi, ledelse og økonomi.
2. Wiggo Krogstad - 20 års erfaring fra boligbyggelagsbransjen (OBOS, SOBBL, VBBL), Ekspert på borettslag og sameie jus. Bistår styrer med vanskelige saker, som for eksempel klager. Krever kr 100.000 i honorar.
3. Stein Robert Sjøborg – har i mer enn 30 år drevet med forretningsutvikling i Fredrikstad. Han er utdannet siving og har en MBA fra Duke University. Som profesjonell vil han kreve et honorar på 150.000 som styreleder.

Sittende styre mener Sameiet fortsatt er tjent med å søke sine tillitsvalgte blant sameiets eiere. Dette på bakgrunn av at eierne generelt er mer engasjert i sameiets ve og vel, er mer tilgjengelige og det holder felleskostnadene nede. Det er ikke budsjettert med slike eksterne kostnader i budsjettet for 2024.

### **Styret innstiller på valg av L. Christian Lied som styreleder for neste 2 år.**

Til vervet som Styremedlem foreligger 3 kandidater – alle blant sameiets eiere:

1. Johan Bernt Brekke
2. Rune Kristiansen
3. L. Christian Lied (utgår dersom han velges som styreleder)

### **Styret innstiller på valg av Johan Bernt Brekke som styremedlem for de neste to år.**

Valg av vararepresentant til styret:

Sittende styre foreslår at det ikke velges vararepresentant da styret er beslutningsdyktig selv ved forfall. Alternativt velges Rune Kristiansen som vararepresentant.

### **Forslag til vedtak:**

**Til styreleder for de neste 2 år velges L. Christian Lied.**

**Som styremedlem for de neste 2 år velges Johan Bernt Brekke.**

**Det velges ikke varamedlemmer.**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 1628 Selskapsnavn: Sameiet Seut Brygge

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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