

# Årsmelding 2019 for Sameiet Smedasundet Amfi

## STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder, Harald Lyslo, Smedasundet 55

Medlem, Nils Arne Nesbjørg, Smedasundet 55

Medlem, Marta Kvinneland, Smedasundet 55

Varamedlem, Gustav Johan Risanger, Smedasundet 56

## VALGKOMITE

Valgkomite valgt på forrige årsmøte består av

- Formann Lars Johan Sølhusvik
- Medlem Tor Ringen
- Medlem Ingrid Årstad

## MØTER

Vi har hatt 13 styremøter sist år. I tillegg er det avholdt 1 møte mellom styret og Hagland Finans AS og 2 møter mellom Styret og HAUBO. Styret har også hatt et separat møte med andelseier Otto Ravnås. I tillegg har det vært et utall uformelle møter og befaringer

## VEDLIKEHOLD

Planlagt maling av lysgården i sør ble gjennomført, dette ihht budsjett. Ikke budsjettet, men nødvendig reparasjon av lekkasje fra terrasse leilighet B6C til leilighet B5F er foretatt. Lekkasjen er stoppet, utbedring for B5F er utført og en mindre del av arbeidet på terrasse på B6C gjenstår og blir utført i 2020.

Neste år er det planlagt å male vestsiden av bygget, Anbudet fra firmaet som hadde det laveste anbudet på malingen i 2019 (Lysgården sør) var på kr 1.090.000,-. Senere fikk vi inn et lavere anbud på ca kr 600.000,-. Det ble klart at det ikke var økonomi i Sameiet til å dekke utgiftene til maling, stillas, lift og arbeid, uten å øke gå "husleien". Også all egenkapital ville gå med, mens en fordeling av arbeidet over 2 år, ville fordyre arbeidet.

Styret har også skiftet leverandør av dørmatter med virkning fra januar 2020. Den nye kontrakten medfører en årlig besparelse på ca kr 10.000,-.

## SOLCELLEANLEGG

Styret i sameiet ble på årsmøte i februar 2019 anmodet om å undersøke mulighetene for evt. å bygge ut et solcelleanlegg på den relativt store takflaten som er disponibel på eiendommen. Vi tok da kontakt med Haugaland Kraft, som har opprettet en egen avdeling for planlegging og levering av solcelleanlegg. Etter denne henvendelsen har vi fått et tilbud på levering av et solcelleanlegg med en kapasitet på 45,4 kWp til en kostnad på kr. 574.000,- inkl mva. Anlegget gir en estimert årlig produksjon på 38600 kWh. Nedbetalingstid er regnet til ca. 13 år. Garanti for solcellepaneler er oppgitt til 25 år, og det er oppgitt en antatt levetid på 30 – 40 år.

Forutsatt Haugaland Kraft som strømleverandør, og abonnement hos dem, tilbyr de både for solcelleanlegg og evt. El-bil ladeanlegg et rentefritt lån for investeringen med nedbetaling i 5 – 8 år over strømgjengen. Dette tilbudet gir oss mulighet til å realisere anlegget uten ytterligere økning av fellesutgifter, og etter at investeringen etter 8 år er

nedbetalt, vil Sameiet ha et årlig «gratis» strømtilskudd på 38600 kWh i en videre periode på vel 30 år.

Solcelleanlegget er tenkt plassert utover takflate med sikring ved bruk av stein som ballast. Denne løsningen er brukt flere steder i byen, og ballast er beregnet etter forsøk i vindtunnel.

Vi har forsøkt å få fram data vedr. konstruksjon av tak og hvorvidt det er tilrådelig å montere anlegget på taket. Dette har vært vanskelig. En er enig i at den relativt beskjedne vekt som anlegget representerer, ikke er noe problem for konstruksjonene. Men med relativt myk isolasjon som ligger under takpapp (spesielt i midtsone), vil denne lasten føre til nedbøyning av isolasjonen. Dette kan medføre en strekkpåkjenning i takpapp ut mot sidene av taket, som igjen kan føre til sprekkdannelse i tekking og føre til lekkasjer. Dette vil også være tilfelle om vi legger ny papptekking på felter under solcellepanelene. Sammentrykning av isolasjon kan også føre til problemer rundt taksluker i form av lekkasje/problem med avrenning. Disse problemene kan etter vårt skjønn føre til omfattende ekstrakostnader for Sameiet.

Nåværende taktekking nærmer seg en alder på 20 år. Det er ingen gitt å spå hvor lenge det kan gå før det er nødvendig å skifte hele taktekkingen (10 – 30 år). Det kan da være naturlig å ta opp spørsmålet om å montere solcelleanlegg igjen. En kan da åpne opp konstruksjonene for å få en bedre vurdering av disse ut fra et mer konkret grunnlag, videre kan en skifte ut nåværende isolasjon med en mer trykkfast type og evt også sørge for en eller annen form for innfesting av panelene til underliggende konstruksjoner.

Styret kan ut fra dette ikke på nåværende stadium tilrå å investere i solcelleanlegg nå, men vil anbefale at dette tas opp igjen når en om noen år må skifte taktekking på anlegget.

#### VENTILASJON

Ventilasjon i Sameiet omhandler to forhold.

Bygget er som sagt ovenfor nå 18 år gammelt og prøver viser at det er til dels store avleiringer i rørsystemene. Spesielt representerer avleiringene i kjøkkenavtrekk stor brannfare, men fører også til vesentlig mindre effekt i avsug, Styret har derfor fått anbud på reingjøring av ventilasjonsanleggene i alle leilighetene. Anbudet er lagt inn i årets budsjett og vil bli gjennomført relativt omgående. Det blir ikke store inngripen for den enkelte beboer, som vil bli kontaktet for å avtale tidspunkt.

Det andre forholdet er matlukt i ventilasjonssystemene. Bygget er delt opp i 5 like ventilasjonssystemer. I brosjyren som beskriver systemene går det klart fram at så lenge avtrekk fra kjøkken går i de samme rør som luften til de øvrige rom, - og det er tilfelle i alle 5 systemene, - vil vil matlukt kunne forekomme, så sant luft blir sendt tilbake som returluft. Styret ser at situasjonen er uholdbar og arbeider med leverdøren for å komme fram til en akseptabel løsning.

#### ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap.

Bygningsmassen i Sameiet er nå ca 18 år gammel. Det betyr at styret forventer at omkostningene til vedlikehold og reparasjoner vil øke i årene framover. Videre kan det være ønskelig å ha økonomisk evne til nye anskaffelser dersom det skulle være nødvendig eller ønskelig. eksempelvis videooverført bilde ved callinganlegget eller anskaffe solcellepanel, for på sikt kunne redusere energiutgiftene. Styret vedtok derfor å sette opp "husleien" til kr 20,- pr kvm og måned fra 1/1-20, en kraftig økning på ca 17%, men vil selvsagt vurdere reduksjon igjen når sameiets økonomi har bedret seg.

#### BYTTE AV FORRETNINGSFØRER

Fram til og med 2018 har Sameiet hatt egen forretningsfører. Da Lars Johan Sølhusvik ønsket å slutte, ble det av det daværende styret besluttet å inngå kontrakt med Hagland

Finans AS om videre forretningsførsel fra og med 2019. Samarbeidet med dem har bydd på en del problemer, spesielt i startfasen, og dette har ført til et vesentlig merarbeid for styret.

Styret tillot seg derfor å søke andre firmaer for videre forretningsførsel, og vår kontakt med HAUBO viste at dette firmaet kunne gi oss vesentlige fordeler på flere områder. Kostnaden for selve forretningsførselen var noenlunde lik kostnaden vi hadde for Hagland Finans AS, men i HAUBO,s ligger vesentlige tilleggssytelser Ved skifte av forsikringsselskap fra Frende til HAUBO,s avtale med IF, får vi en prisreduksjon på ca kr 20.000,- I tillegg dekker IF kostnader ved vanninntrengning (tilsvarende den skade vi har hatt for leilighet B6C og B5F) forutsatt etablert vedlikeholdsplan.

Videre vil revisjon gjennom HAUBO gi oss en kostnadsreduksjon på vel kr 15.000,- i året i forhold til den kostnad vi tidligere har hatt ved Haugaland Revisjon AS

Det er **lovpålagt** for Sameier som vårt å ha et utarbeidet HMS-system. HAUBO tilbyr et nettbasert HMS-system, og for dette har vi også inngått avtale og har kjøpt dette for en rimelig årlig kostnad.

For å få oversikt over framtidig vedlikehold og kostnader for dette, har vi også inngått avtale med HAUBO om å få utarbeidet et vedlikeholdssystem. For oppretting av systemet for vårt anlegg er prisen kr 64.000,-, men Husbanken dekker halvparten av disse kostnadene. Husbankens tilsagn foreligger allerede. Opprettingen av vedlikeholdssystem vil også gi oss en ekstra rabatt på forsikringen. Systemet dekker en løpende 10 års periode med fordeling av kostnader etter hvor prekære de enkelte tiltak vil være og bli viktig i utarbeiding av årlige budsjett.

Styret har funnet tilbudet fra HAUBO økonomisk gunstig og har derfor opprettet forretningsførerkontrakt med HAUBO fra og med 2020.

Årsmeldingen er godkjent av styret.