

Årsmelding 2021 for Sameiet Smedasundet Amfi

STYRET

Styret har bestått av:

Styreleder, Harald Lyslo, Smedasundet 55

Medlem, Eva Marie Sternhoff, Smedasundet 56

Medlem, Nils Arne Nesbjørg, Smedasundet 55

Varamedlem, Gustav Johan Risanger, Smedasundet 56

Valgkomite

Valgkomite:

Valgkomiteen har bestått av :

Formann Gudmund Valen

Medlem Norvald Liabø

Medlem Helga Andersen

MØTER

Vi har hatt 13 styremøter sist år.

VEDLIKEHOLD

Byggene har nå passert 20 år. Styret er tilfreds med standarden, og satser på at den opprettholdes videre i årene som kommer. I den forbindelse er nå sameiets vedlikehold systematisert og vi søker å bygge erfaringen som er opparbeidet gjennom årene, inn i systemet.

På grunn av bygningenes alder må vi etter hvert være forberedt på at større vedlikeholds/utbedringsarbeider vil oppstå. Vi har i det siste blitt klar over en del lekkasjer i vestfasader. Arbeid med utbedring av disse er satt i gang. Kostnader med selve utbedringen må dekkes av sameiet, mens følgeskader (reparasjons- og malingssskader) blir besørget utført av forsikringselskap.

Vi har også nylig blitt klar over en lekkasje i taktekkingen. Selve takpappen ser enda ut til å være i relativt god stand, men fuger i skjøter ser ut til å sprekke opp. Vi har foreløpig foretatt en midlertidig tetting av lekkasjen, men vil så snart været tillater det sette i gang med en skikkelig reparasjon. Vi vil da samtidig gå over hele taket og foreta utbedringer der vi ser behov for det. Denne skaden minner oss igjen om at vi må forberede oss på en eventuell utskifting av takpapp. Det er derfor viktig at kommende styreverv forsøker å øke egenkapital i årene fremover, slik at vi kan være rustet til å foreta slike omfattende reparasjoner. Vi vil i denne sammenheng minne om de arbeidene vi har utført vedr. solcellepaneler på tak, der vår konklusjon var at disse planene måtte tas frem igjen i forbindelse med utskifting av takpapp.

Ellers har året vært preget av 2 større saker, utskifting av det tidligere porttelefonanlegget med nytt som innbefatter videokontroll av person som ringer på, samt anskaffelse av nytt ladeanlegg for el/hybrid-biler for alle garasje plassene.

ØKONOMI

De økonomiske forhold beskrives i vedlagte årsregnskap

ANNEN INFORMASJON FRA STYRET

VENTILASJONSSYSTEMET

Gustav Risanger har eksperimentert litt med den delen av systemet som dekker hans leilighet, med henblikk på å redusere luktproblemet. Luftlekkasje rundt filterboks er redusert og UV-lampe er anskaffet og plassert for optimal virkning. Etter hvert som positiv virkning er konstatert, har det samme blitt gjort på de øvrige 4 anleggene. Arbeidene ble avsluttet før ferien og synes å ha en positiv effekt på luktproblemet.

INNGLASSING AV BALKONGER.

Godkjenning av de tidligere oppførte innglassingene er nå endelig kommet fra Haugesund kommune. Dette har blitt en omfattende sak. For å få de godkjent, har vi måttet engasjere brannteknisk konsulent for å utarbeide en brann-teknisk rapport for innglassingene. Vi har videre måttet engasjere konsulent med offentlig godkjent ansvarsrett for både søknad og ferdigstilling. Dette har ført til en betydelig kostnad, og vi ser oss nødt til å belaste de enkelte innglassing-eierne med en kostnad tilsvarende det som normalt må betales som kommunalt behandlingsgebyr for tilsvarende anlegg.

Godkjenningen er gitt under forutsetning av at:

- 1. Styret i sameiet fatter vedtak, som tydeliggjør overfor leilighetseiere at innglasset balkong fortsatt skal brukes og ha begrenset innredning, på full linje med balkonger som ikke er innglasset.*
- 2. Styret i sameiet fatter vedtak, som tydeliggjør overfor leilighetseiere, at balkonger ikke*

er tillatt å bruke utstyr som har brennbar gass/væske som energikilde. Dette omfatter bl.a. gassdrevet grill, gassdrevet terrassevarmer etc. Det er heller ikke tillatt å lagre gasstank med brennbar gass på balkonger eller inne i leiligheter. Det tillates heller ikke brukt kulegrill.

Disse forutsetningene er lagt inn i Sameiets Husordensregler og hver enkelt sameier gjøres ansvarlig for at forutsetningene til enhver tid blir fulgt.

HC-RAMPE TIL ATRIUM I NORD.

Vi fikk ikke økonomisk støtte av NAV til rampen. Styret er enig i at en slik rampe vil gi en vesentlig lettere tilkomst til uteområder for beboerne i denne seksjonen. Men selve anlegget som sådant tilfredsstiller myndighetenes krav til HC-tilkomst via heis og hovedinnganger, og styret fant derfor at sameiet ikke hadde anledning til å bekoste rampen selv. Prosjektet ble derfor lagt bort.

ELBIL-LADING

Det er som kjent installert nytt elbil-ladeanlegg til samtlige parkeringsplasser i kjeller. Leverandør av anlegget er Ohmia Charging. De er ansvarlig for administrasjon, fakturering, drift og vedlikehold, forsikring, garanti og teknologiske oppdateringer av anlegget. Nye brukere logger seg inn på hjemmesidene til Ohmia (min side), og inngår avtale for bruk av anlegget. Til nå har 9 sameiere inngått avtale om lading.

VIDEO-OVERVÅKING AV GARASJEPORT

Natten til 17 juli 2020 hadde vi innbrudd i garasjeanlegget og verdier for tilsammen ca kr. 100.000,- ble stjålet. Styret besluttet å anskaffe et overvåkingskamera basert på video og plassere det slik at både selve garasjedøren og den mindre døren ved siden av, dekkes. Det tenkes satt på skilt med advarsel om overvåkingskamera er i bruk utenfor.

Myndighetene har ingen motforestillinger til en slik kameraovervåking når den monteres innendørs, men krever at montering og bruk skal godkjennes av Sameiets årsmøte med alminnelig flertall.

Styret anbefaler at årsmøtet godkjenner at det anskaffes og monteres video-overvåkingskamera for gasjedøren og tilstøtende dør.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2022