



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 496 740  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		896 098	857 517
<b>Sum inntekter</b>		<b>896 098</b>	<b>857 517</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 322	44 732
Annen driftskostnad		680 717	800 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>743 038</b>	<b>845 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>153 060</b>	<b>11 975</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 147	2 283
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 147</b>	<b>2 283</b>
Annen finanskostnad			2
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 147</b>	<b>2 281</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 206	14 256
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27	
Andre fordringer		72 132	137 429
Sum fordringer		72 160	137 429
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		530 158	465 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		530 158	465 403
Sum omløpsmidler		602 317	602 833
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>602 317</b>	<b>602 833</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		582 390	428 184
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>582 390</b>	<b>428 184</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>582 390</b>	<b>428 184</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		9 681	162 520
Skyldige offentlige avgifter		991	3 053
Annen kortsiktig gjeld		9 255	9 076
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>19 927</b>	<b>174 649</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>19 927</b>	<b>174 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>602 317</b>	<b>602 833</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549430

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 496 740  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Nina Hjelmaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 996 496 740  
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		896 098	857 517
<b>Sum inntekter</b>		<b>896 098</b>	<b>857 517</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		62 322	44 732
Annen driftskostnad		680 717	800 810
<b>Sum kostnader</b>		<b>743 038</b>	<b>845 542</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>153 060</b>	<b>11 975</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 147	2 283
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 147</b>	<b>2 283</b>
Annen finanskostnad			2
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>2</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 147</b>	<b>2 281</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		154 206	14 256
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>



Organisasjonsnr: 996 496 740  
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		27	
Andre fordringer		72 132	137 429
Sum fordringer		72 160	137 429
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		530 158	465 403
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		530 158	465 403
Sum omløpsmidler		602 317	602 833
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>602 317</b>	<b>602 833</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		582 390	428 184
Sum opptjent egenkapital		582 390	428 184



<b>Sum egenkapital</b>	<b>582 390</b>	<b>428 184</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
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	9 681	162 520
Skyldige offentlige avgifter	991	3 053
Annen kortsiktig gjeld	9 255	9 076
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>19 927</b>	<b>174 649</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>19 927</b>	<b>174 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>602 317</b>	<b>602 833</b>



Organisasjonsnr: 996 496 740  
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Sameiet Skeiegrenda Panorama

Digitalt årsmøte avholdes 17. juni - 20. juni 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Skeiegrenda Panorama vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 17.06.21 kl 16:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 20.06.21 kl 20:00
- Det vil bli gjennomført et fysisk møte 17.06.21 kl 18:00, sted: Ute på øvre lekeplass.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- For at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen i møtet eller stemme digitalt.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Skeiegrenda Panorama blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 17.06.21 kl 16:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 20.06.21 kl 20:00

**Selskapsnummer:** 6283 **Selskapsnavn** Sameiet Skeiegrenda Panorama

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte 17.06.21 kl 18:00 ute på øvre lekeplass, hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

### Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

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

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Alette Rosnæs Ellingsen og Anders Corneliussen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 3. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 25 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### 4. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--



**5. Nedsetting av et utvalg for å gjennomgå vedtektene og ordensreglene**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

For		Mot	
-----	--	-----	--

**6. Innkjøp av hjertestarter**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

For		Mot	
-----	--	-----	--

**7. Forslag til endring av vedtektenes § 12 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde**

**Bruksenheten**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

For		Mot	
-----	--	-----	--

**8. Forslag til endring av vedtektenes § 13 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

For		Mot	
-----	--	-----	--

**9. Forslag til endring av vedtektenes § 14 – Felleskostnader**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

For		Mot	
-----	--	-----	--

**10. Forslag til endring av vedtektenes § 9 om at Årsmøtet vedtar å opprette en valgkomite for sameiet.**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

Forslag til vedtak 1:

For		Mot	
-----	--	-----	--

Forslag til vedtak 2:

For		Mot	
-----	--	-----	--

**11. Forslag til Årsmøtet om å be styret engasjere profesjonell styreleder for to driftsår**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

For		Mot	
-----	--	-----	--

**12. Kostnader til trappevask**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

For		Mot	
-----	--	-----	--

**13. Søknad om tillatelse til å opparbeide uteområde utenfor 187**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

For		Mot	
-----	--	-----	--



**14. Søknad om utvidelse av veranda - Råvarden 201**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**15. Søknad om bygging av utvendig bod - Råvarden 237**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**16. Vedtak om tilbygg for Råvarden 247 - soverom baksiden**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**17. Vedtak om tilbygg for Råvarden 247 - entre gang**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**18. Søknad om å utvide huset på baksiden - Råvarden 251**

(Se saksfremstilling i innkallingen)

<b>For</b>		<b>Mot</b>	
------------	--	------------	--

**19. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder (1år)	Tor Hugo Bauge	
Styremedlem (2år)	Anja Hegen	
Styremedlem (2år)	Vibeke Biseth	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning med møte

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skeiegrenda Panorama. Avstemningen åpner 17. juni kl. 16:00 og lukker 20. juni kl. 20:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6283>

Det holdes også et frivillig møte 17. juni kl. 18:00, Ute på øvre lekeplass.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Det er ikke mulig å komme med benkeforslag på kandidater under møtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Nedsetting av et utvalg for å gjennomgå vedtektene og ordensreglene
6. Innkjøp av hjertestarter
7. Forslag til endring av vedtektenes § 12 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
8. Forslag til endring av vedtektenes § 13 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
9. Forslag til endring av vedtektenes § 14 - Felleskostnader
10. Forslag til endring av vedtektenes § 9 om at Årsmøtet vedtar å opprette en valgkomite for sameiet.
11. Forslag til Årsmøtet om å be styret engasjere profesjonell styreleder for to driftsår
12. Kostnader til trappevask
13. Søknad om tillatelse til å opparbeide uteområde utenfor 187
14. Søknad om utvidelse av veranda - Råvarden 201
15. Søknad om bygging av utvendig bod - Råvarden 237
16. Vedtak om tilbygg for Råvarden 247 - soverom baksiden
17. Vedtak om tilbygg for Råvarden 247 - entre gang
18. Søknad om å utvide huset på baksiden - Råvarden 251
19. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Skeiegrenda Panorama**

Tor Hugo Bauge

Robert Aarestrup



Vibeke Biseth

Kjetil Frøystein Larsen

Fredrik Mæland



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det har vært utfordrende for styret å planlegge og få gjennomført årsmøtet fysisk også i år grunnet Korona-pandemien og strenge smittevernregler med begrensede muligheter for å samle 41 pluss eiere til et fysisk møte. Selv med lettelser i tiltakene er det vanskelig ettersom det kreves et stort møterom med tilviste og faste plasser. Skeie skole leier ikke ut lokaler for eksterne på denne siden av sommerferien, og leie av et stort nok møterom på nærliggende hoteller kommer på ca. 10.000.- Det er også usikkert hvor mange av sameierne som vegrer seg for å delta på et fysisk møte grunnet Korona, man kan være i en risikogruppe eller ha underliggende sykdommer som ikke styret har oversikt over.

For å sikre at alle sameierne skal ha lik mulighet til å være med på avstemningen, har derfor styret besluttet å avholde årsmøtet med digital avstemning, og i tillegg med muligheten for å ha et fysisk møte utendørs for å diskutere de mest kompliserte sakene. Dette møtet avholdes samme dag som årsmøtet åpnes for avstemning. Det skal gå 8 dager fra innkalling med saksliste går ut til avstemningen åpner og det fysiske møtet skal avholdes samme dag. Avstemningen vil gå over 3 dager.

### **Styrets innstilling**

Det anbefales å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Alette Ellingsen og Anders Corneliussen

**Forslag til vedtak**

Alette Rosnæs Ellingsen og Anders Corneliussen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000.-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 25.000.-



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

#### **Styrets innstilling**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat, kr 154 206, fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital (vedlikeholdsfondet).

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat, kr 154 206, fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital (vedlikeholdsfondet).

#### **Vedlegg**

1. 6283 Årsrapport med revisjonsberetning og årsregnskap.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tor Hugo Bauge	Råvarden 199
Styremedlem	Robert Aarestrup	Råvarden 247
Styremedlem	Vibeke Biseth	Råvarden 255
Styremedlem	Kjetil Frøystein Larsen	Råvarden 233
Styremedlem	Fredrik Mæland	Råvarden 211

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Skeiegrenda Panorama

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Skeiegrenda Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996496740, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse: Råvarden 185-25, 5239 Rådal (g.nr./br.nr.: 119/625).

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Skeiegrenda Panorama har en ansatt på avtale for vask av trapp i fellesområde (trappehuset tilknyttet garasjene) samt utbetaler timehonorar for beboerne som tar del i plenklipping, maling og annen type avtalt arbeid.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 896 898.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 743 039.

Dette er kr 103 811 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det er brukt mindre på investeringer (eksempelvis oppgradering av lekeplasser) og andre driftskostnader enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 154 206 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til sameiets vedlikeholdsfond.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 582 390.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 225 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med omtrent samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 71.000 (fakturert med kr 73.627). Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skeiegrenda Panorama. Sameiet har i tillegg skadedyrforsikring i Norsk Hussopp Forsikring. Fakturert for 2021 med kr 3.465.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a.  
Sparekonto 0,20 % p.a.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettet til kr 59 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på følgende endringer av innkrevede felleskostnader:

10% økning av kategori felleskostnad, prisjustering på den kollektive Telenor avtalen for TV og bredbånd med 30 kroner per måned fra 1. mars 2021, samt 37,5% reduksjon i driftsutgifter heis fra 1. jan. 2021 (ny avtale med Alt Heis AS).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Skeiegrenda Panorama

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skeiegrenda Panorama sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 154 206,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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.

#### *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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### **Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

##### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, den 2. mars 2021  
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA ORG.NR. 996 496 740, KUNDENR. 6283

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	838 632	817 158	839 000	834 000
Andre inntekter	3	57 466	40 359	40 000	50 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>896 098</b>	<b>857 517</b>	<b>879 000</b>	<b>884 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-27 322	-19 732	-26 000	-36 000
Styrehonorar	5	-35 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 411	-5 249	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-57 300	-55 685	-57 300	-59 000
Konsulenthonorar	7	-11 340	-4 613	-35 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-222 860	-288 645	-199 000	-225 000
Forsikringer		-67 551	-61 926	-65 000	-71 000
Energi/fyring		-54 188	-64 828	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 825	-251 793	-255 000	-231 000
Andre driftskostnader	9	-36 242	-68 072	-119 050	-109 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-743 039</b>	<b>-845 542</b>	<b>-846 850</b>	<b>-862 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>153 060</b>	<b>11 975</b>	<b>32 150</b>	<b>21 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 147	2 283	0	0
Finanskostnader	11	0	-2	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 147</b>	<b>2 281</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>154 206</b>	<b>14 256</b>	<b>32 150</b>	<b>21 500</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		154 206	14 256		



**SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA  
ORG.NR. 996 496 740, KUNDENR. 6283**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 209	4 873
Kundefordringer		27	0
Forskuddsbetalte kostnader		58 917	122 777
Andre kortsiktige fordringer	12	11 007	9 779
Driftskonto OBOS-banken		265 548	250 399
Skattetrekkskonto OBOS-banken		510	1 960
Sparekonto OBOS-banken		264 100	213 044
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>602 317</b>	<b>602 833</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>602 317</b>	<b>602 833</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		582 390	428 184
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>582 390</b>	<b>428 184</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 621	7 576
Leverandørgjeld		9 681	162 520
Skyldige offentlige avgifter	13	991	3 053
Annen kortsiktig gjeld	14	7 634	1 500
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 927</b>	<b>174 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>602 317</b>	<b>602 833</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 25.02.2021  
Styret i Sameiet Skeiegrenda Panorama

Tor Hugo Bauge /s/

Robert Aarestrup /s/

Vibeke Biseth /s/

Kjetil Frøystein Larsen /s/

Fredrik Mæland /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fordelt etter brøk	280 032
Felleskostnader likr fordelt	270 600
Kabel TV	247 968
Felleskostnader vedr. heis	40 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>838 632</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fjernvarme	18 340
Korrigeringer på reskontro	8
Infrastruktur ladeanlegg	7 650
Lading EL-bil	30 315
Nett til ladepunkt	1 153
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>57 466</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 500
Ordinær lønn, vikarer	-4 500
Påløpte feriepenger	-1 920
Arbeidsgiveravgift	-7 462
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	60
Gaver til ansatte	-2 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-27 322</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 411.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-4 410
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 930
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 340</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-87 866
Drift/vedlikehold VVS	-12 305
Drift/vedlikehold elektro	-21 591
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 041
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 396
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-25 671
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-222 860</b>



**NOTE: 9**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 849
Driftsmateriell	-893
Snørydding	-26 838
Andre kontorkostnader	-845
Porto	-683
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 084
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-36 242</b>

**NOTE: 10**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	91
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 056
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 147</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	0
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading, Nett og Infrastrukturladeanlegg. 4. Kv. 2020	11 007
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>11 007</b>

**NOTE: 13**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-510
Skyldig arbeidsgiveravgift	-481
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-991</b>

**NOTE: 14**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 920
Gebyrer	-70
Fjordkraft	-5 644
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 634</b>



## Annens informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

I 2020 avholdt styret totalt ni styremøter. Siden forrige ordinære årsmøte (juni 2020) har styret også gjennomført ni styremøter. Pga. korona-pandemien ble årsmøtet i 2020 avholdt digitalt og styremøtene f.o.m. desember 2020 har blitt avholdt digitalt. Oppdukkende saker løses fortløpende på digitale plattformer og via telefon. Styret har søkt å bedre kommunikasjonen med beboerne ved å ta i bruk Vibbo og ellers vært mer aktive på sameiets facebook-side. Sameiets e-post konto sjekkes jevnlig og henvendelser søkes besvart fortløpende.

Styret har arbeidet med bl.a.: årlig service og klager/saker fjernvarme, service garasjeporter, forsikringssaker, elbil-ladning, drift- og vedlikehold av heis, innkjøp av nye benker til fellesarealene, løpende vedlikeholds- og driftsoppgaver, regnskap, budsjettarbeid, dugnader (vår og høst), vurdering av reklamasjon på gjerde/rekkverk og forberedelser til årsmøtet. Styret har byttet leverandør av heisdrift (Alt Heis AS) og inngått avtale med skadedyrfirma (CYTOX) etter mistanke om rotter ved enkelte boenheter. Styret har mottatt krav, via advokat, angående reparasjon av beboeres private rekkverk. Sammen med krav fra beboere med heis vedrørende fordeling av driftskostnadene til heis, har disse sakene vært meget krevende for styret ettersom styret mener at kravene bryter med sameiets gjeldende vedtekter.

### Styret

Alle i styret er beboere i sameiet og kan kontaktes per telefon, via sameiets e-post ([skeiegrendapanorama@styrerommet.no](mailto:skeiegrendapanorama@styrerommet.no)) eller på VIBBO. Sameiet har også en facebook-side som benyttes til informasjon og til diverse meldinger av både styret og beboerne.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Styret har ikke faste vaktmestertjenester. Sameiet har en avtale med Olsen Vedlikehold AS som besørger salting og snømåking etter behov i vinterhalvåret.

### Parkering

Beboerne har faste parkeringsplasser i garasjene. I tillegg har sameiet 18 plasser ute til fri benyttelse av beboerne og gjester (inklusive 1 plass reservert for handikappet).

### Nøkler

Ved opprettelsen av sameiet ble det bestilt et låssystem som forfaltes gjennom Lockit AS. Den enkelte beboer fikk utlevert tre nøkler, som i tillegg til egen leilighet, gir tilgang til fellesbygningene - trappehus og garasjer. Det plikter den enkelte beboer å passe godt på nøklene ettersom de gir tilgang til sameiets fellesbygninger.



Nye nøkler eller sylindere kan bestilles gjennom styret og/eller den styret har gitt fullmakt til å bestille nye nøkler fra Lockit AS. Sameiet skeiegrenda panorama er låssystemets eier. Bestillingsskjema fås ved henvendelse til styret.

## **Andre tjenester**

Sameiet har avtale med AOG for årlig kontroll av fjernvarmeanlegget.  
Sameiet har avtale med CAR-BO vedrørende service på garasjeportene.

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er f.o.m. 2021 forsikret i Storebrand med polisenummer 6634756. Storebrand inngikk en avtale med Nemi i 2020 som innebar at alle kunder hos Nemi ble automatisk kunder hos Storebrand med de samme vilkårene. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.  
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Sameiet har i tillegg skadedyrforsikring i Norsk Hussopp Forsikring.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseierens ansvar innenfor egen seksjon, mens styret har ansvaret i fellesområdene.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 5

## **Nedsetting av et utvalg for å gjennomgå vedtektene og ordensreglene**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har i inneværende periode, opplevd at flere beboere søker å skape tvil om sameiets vedtekter og praksis gjennom 11 år. Primært søker disse beboerne å skyve byrdefordelingen over fra angjeldende beboere til sameiet.

Styret foreslår at det settes ned et bredt sammensatt utvalg med mandat til å tydeliggjøre grensesnittet mellom beboernes vs sameiets ansvar, med sikte på å oppdatere, og foreslå endringer i vedtektene og ordensreglene på årsmøtet i 2022.

### **Styrets innstilling**

Det nye styret setter ned et bredt sammensatt utvalg med mandat til å foreslå oppdateringer og endringer i vedtektene og ordensreglene på årsmøtet i 2022.

### **Forslag til vedtak**

Det nye styret setter ned et bredt sammensatt utvalg med mandat til å foreslå oppdateringer og endringer i vedtektene og ordensreglene på årsmøtet i 2022.



Sak 6

**Innkjøp av hjertestarter**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sameiet har per dags dato ikke hjertestarter og anbefaler at dette anskaffes og monteres på egnet plass.

**Styrets innstilling**

Sameiet har per dags dato ikke hjertestarter og anbefaler at dette anskaffes og monteres på egnet plass.

**Forslag til vedtak**

Styret anbefaler at hjertestarter anskaffes og monteres på egnet plass.



Sak 7

## **Forslag til endring av vedtektenes § 12 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

**Forslag fremmet av:** Arild Storetvedt

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Beboere i Sameiet er dere klar over hvilken vedtekter som finnes i sameiet.

Hva tror dere skjer hvis dere får en skade eksempel vis på terrassen. Selv om det viser seg at det er en byggefeil, vil ifølge styret DU måtte ta belastningen. Tar dere denne sjansen.

Jeg har alltid trodd at sameiet er et fellesskap. Vårt sameiet drives ikke slik. Mitt forslag til nye vedtekter §12 og §13 er forsikringer for den enkelte beboer. Dette er standard vedtekter i Sameier.

I årenes løp har noen luringer klart å forandre vedtekter uten at vi har vært våkne på generalforsamlinger. Forskjellige styrever har behandlet vedtektene etter skjønn. Dagens styre behandler de firkantet, derfor bør dere tenke godt om før dere eventuelt stemmer imot mine forslag om vedtektsendringer. Husk neste gang kan det være dere som står med en ødelagt altan, som dere ikke er skyld i, men ifølge dagens styre må betale selv.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om endring av vedtektenes § 12 og henviser til styrets forslag om en helhetlig gjennomgang av vedtektene (sak 5).

Det bemerkes at endringen i § 12 ble enstemmig vedtatt på årsmøtet i 2012. Det var allerede etablert praksis og enighet om at vedlikehold på egen seksjon ble utført av seksjonseier. For eksempel hadde de fleste utført/bekostet maling av sine egne boliger. Forslaget antas å medføre en vesentlig økning av felleskostnader i sameiet.

Det bemerkes at forslagsstiller var styremedlem og møteleder på årsmøtet i 2012 .

### **Forslag til vedtak**

Endring av vedtektenes § 12 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (iht. vedlegg).

### **Vedlegg**

1. Vedtektsendring § 12.pdf



## **Beboere i Sameiet er dere klar over hvilken vedtekter som finnes i sameiet.**

Hva tror dere skjer hvis dere får en skade eksempel vis på terrassen. Selv om det viser seg at det er en byggefeil, vil ifølge styret DU måtte ta belastningen. Tar dere denne sjansen.

Jeg har alltid trodd at sameiet er et fellesskap. Vårt sameiet drives ikke slik. Mitt forslag til nye vedtekter §12 og §13 er forsikringer for den enkelte beboer. Dette er standard vedtekter i Sameier.

I årenes løp har noen luringer klart å forandre vedtekter uten at vi har vært våkne på generalforsamlinger.

Forskjellige styre har behandlet vedtektene etter skjønn. Dagens styre behandler de firkantet, derfor bør dere tenke godt om før dere eventuelt stemmer imot mine forslag om vedtektsendringer. Husk neste gang kan det være dere som står med en ødelagt altan, som dere ikke er skyld i, men ifølge dagens styre må betale selv.

Denne begrunnelsen skal legges foran §12 og 13

## **12 § Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.



Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.



Sak 8

## **Forslag til endring av vedtektenes § 13 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

**Forslag fremmet av:** Arild Storetvedt

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Beboere i Sameiet er dere klar over hvilken vedtekter som finnes i sameiet.

Hva tror dere skjer hvis dere får en skade eksempel vis på terrassen. Selv om det viser seg at det er en byggefeil, vil ifølge styret DU måtte ta belastningen. Tar dere denne sjansen.

Jeg har alltid trodd at sameiet er et fellesskap. Vårt sameiet drives ikke slik. Mitt forslag til nye vedtekter §12 og §13 er forsikringer for den enkelte beboer. Dette er standard vedtekter i Sameier.

I årenes løp har noen luringer klart å forandre vedtekter uten at vi har vært våkne på generalforsamlinger. Forskjellige styrer har behandlet vedtektene etter skjønn. Dagens styre behandler de firkantet, derfor bør dere tenke godt om før dere eventuelt stemmer imot mine forslag om vedtektsendringer. Husk neste gang kan det være dere som står med en ødelagt altan, som dere ikke er skyld i, men ifølge dagens styre må betale selv.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om endring av vedtektenes § 13 og henviser til styrets innstilling på 7 og forslag om en helhetlig gjennomgang av vedtektene (sak 5). Forslaget antas å medføre en vesentlig økning av felleskostnader i sameiet.

### **Forslag til vedtak**

Endring av vedtektenes § 13 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. (iht. vedlegg).

### **Vedlegg**

1. Vedtektsendring § 13.pdf



**Beboere i Sameiet er dere klar over hvilken vedtekter som finnes i sameiet.**

Hva tror dere skjer hvis dere får en skade eksempel vis på terrassen. Selv om det viser seg at det er en byggefeil, vil ifølge styret DU måtte ta belastningen. Tar dere denne sjansen.

Jeg har alltid trodd at sameiet er et fellesskap. Vårt sameiet drives ikke slik. Mitt forslag til nye vedtekter §12 og §13 er forsikringer for den enkelte beboer. Dette er standard vedtekter i Sameier.

I årenes løp har noen luringer klart å forandre vedtekter uten at vi har vært våkne på generalforsamlinger.

Forskjellige styrer har behandlet vedtektene etter skjønn. Dagens styre behandler de firkantet, derfor bør dere tenke godt om før dere eventuelt stemmer imot mine forslag om vedtektsendringer. Husk neste gang kan det være dere som står med en ødelagt altan, som dere ikke er skyld i, men ifølge dagens styre må betale selv.

Denne begrunnelsen skal legges foran §12 og 13

**13 § Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35. Det ble i 2015 opprettet et vedlikeholdsfond for sameiet. Årlig overskudd settes inn på fondet og fondet er ment brukt til fremtidig vedlikehold. Årsmøtet må godkjenne bruk av fondet med minimum to tredjedels flertall.»



Sak 9

## **Forslag til endring av vedtektenes § 14 - Felleskostnader**

**Forslag fremmet av:** Arild Storetvedt

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

I vårt sameie har vi noen rare vedtekter. Jeg bor i 215 (rett inn fra gaten) Jeg har verken tilgang eller behov for heisen da jeg som sagt har min inngang fra gateplan. Til orientering er dette en handicap heis som en må ha nøkkel for å bruke. På tross av det er det laget vedtekter som gjør at alle 4 x2 som bor i enhetene må dekke utgiftene på heisene. Obos forteller at vi er det eneste sameiet i deres portefølje på Vestlandet som har slike vedtekter. Dette er en sak vi i sin tid brukte advokat for å se på saken. Hans konklusjon var klar. Vedtektene er sin tid vedtatt uten at de det gjelder har godkjent dem. Loven er klar på dette området. Styret er heller ikke i denne saken på sameiernes lag. Hvorfor skal jeg være med å betale 1/8 del av heisutgiftene. Dette er en felles sak i sameiet. Det er kommunale bestemmelser som sier at dette sameiet skal ha en handicap heis.

Kostnader i sameiet må være like.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget om endring av vedtektenes § 14 og henviser til styrets forslag om en helhetlig gjennomgang av vedtektene (sak 5).

### **Forslag til vedtak**

Forslag til endring av vedtektenes § 14 - Felleskostnader (iht. vedlegg).

### **Vedlegg**

1. Vedtektsendring § 14.pdf



I vårt sameie har vi noen rare vedtekter. Jeg bor i 215 (rett inn fra gaten) Jeg har hverken tilgang eller behov for heisen da jeg som sagt har min inngang fra gateplan. Til orientering er dette en handicap heis som en må ha nøkkel for å bruke. På tross av det er det laget vedtekter som gjør at alle 4 x2 som bor i enhetene må dekke utgiftene på heisene. Obos forteller at vi er det eneste sameiet i deres portefølje på Vestlandet som har slike vedtekter. Dette er en sak vi i sin tid brukte advokat for å se på saken. Hans konklusjon var klar. Vedtektene er sin tid vedtatt uten at de det gjelder har godkjent dem. Loven er klar på dette området. Styret er heller ikke i denne saken på sameiernes lag. Hvorfor skal jeg være med å betale 1/8 del av heisutgiftene. Dette er en felles sak i sameiet. Det er kommunale bestemmelser som sier at dette sameiet skal ha en handicap heis.

Kostnader i sameiet må være like.

Forslag til Vedtektsendring.

§ 14 Felleskostnader.

Andel fellesutgifter fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel.

Heis er en del av totalkostnad og fordeles på samtlige sameiere.

50 % fordeles likt på hver seksjon

50 % fordeles etter sameiebrøken



Sak 10

## **Forslag til endring av vedtektenes § 9 om at Årsmøtet vedtar å opprette en valgkomite for sameiet.**

**Forslag fremmet av:** Birgit Berg-Olsen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

**Bakgrunn:**

iht. §9, 5. avsnitt i sameiets vedtekter skal styret fungere som valgkomite. Foreslår en ny ordning hvor en valgkomite opererer i samarbeid med, men også uavhengig av styret. Formålet er å avklare valgprosessen på en mer forutsigbar måte for seksjonseierne til årsmøtet. Det forutsettes at valgkomiteen følger normal fremgangsmåte for slikt arbeide.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter forslaget om vedtektsendring vedrørende valgkomite og endring av vedtektenes § 9, men anbefaler at valg av komite skjer første gang i 2022 ettersom det kreves en vedtektsendring først.

### **Forslag til vedtak 1**

Vedtak:

Sameiets vedtekt §9, 5. avsnitt endres til;

Det opprettes av Årsmøtet 2021 en valgkomite bestående av tre seksjonseiere som tjenestegjør i to år av gangen. Valg av disse inngår parallelt med valg av styre, dog slik at en av disse trer ut etter første driftsår for å sikre en kontinuitet i valgkomitearbeidet. Valgkomiteens innstilling skal fremlegges sammen med sakene til Årsmøtet.

### **Forslag til vedtak 2**

Vedtak:

Sameiets vedtekt §9, 5. avsnitt endres til;

Det opprettes av Årsmøtet 2022 en valgkomite bestående av tre seksjonseiere som tjenestegjør i to år av gangen. Valg av disse inngår parallelt med valg av styre, dog slik at en av disse trer ut etter første driftsår for å sikre en kontinuitet i valgkomitearbeidet. Valgkomiteens innstilling skal fremlegges sammen med sakene til Årsmøtet.

### **Vedlegg**

1. Saker til Årsmøte 2021 i Sameiet Skeiegrenda Panorama (1).pdf



Sak til Årsmøte 2021 i Sameiet Skeiegrenda Panorama

Undertegnede ønsker fremme et to-delt forslag for årsmøtet.

**a) Forslag om at Årsmøtet vedtar å opprette en valgkomite for sameiet.**

Bakgrunn:

iht §9, 5. avsnitt i sameiets vedtekter skal styret fungere som valgkomite. Foreslår en ny ordning hvor en valgkomite opererer i samarbeid med, men også uavhengig av styret. Formålet er å avklare valgprosessen på en mer forutsigbar måte for seksjonseierne til årsmøtet. Det forutsettes at valgkomiteen følger normal fremgangsmåte for slikt arbeide.

Vedtak:

Sameiets vedtekt §9, 5. avsnitt endres til;  
Det opprettes av Årsmøtet 2021 en valgkomite bestående av tre seksjonseiere som tjenestegjør i to år av gangen. Valg av disse inngår parallelt med valg av styre, dog slik at en av disse trer ut etter første driftsår for å sikre en kontinuitet i valgkomitearbeidet. Valgkomiteens innstilling skal fremlegges sammen med sakene til Årsmøtet.

**b) Forslag til Årsmøtet om å be styret engasjere profesjonell styreleder for to driftsår.**

Bakgrunn:

Etter 10-11 års drift ligger det oppgaver utover normal regulær drift som etter all sannsynlighet vil kunne bli krevende for et frivillig styre. Det hersker bl.a. uenighet rundt forhold som feilkonstruksjoner og ansvar/utbedringer, og utbedringer lar seg vente på. Utover dette har sameiet også en del voksende vedlikeholdsoppgaver. Bistand fra en ekstern ressursperson med innsikt og kunnskaper om slike utfordringer vil kunne bidra til omforente og raskere løsninger.

Som eksempel vedlegges tilbud fra Styre og ledelse AS, en aktør som formidler eksterne styrekandidater. (vedl 1 - faksimile av e-post + tilbud)

I korte trekk:

Prosess med å finne en passende kandidat koster kr 16 000,-  
Årlig styrehonorar for en styreleder i et sameie av vår størrelse antydes til å koste ca kr 40 000,-

Fordeling av kostnader, uavhengig av størrelse på seksjonene:

- Engangsbeløpet honorar kr 16 000 fordelt på 40 enheter = Kr. 400,-
- Månedlig beløp per seksjon vil da iht antydnet pris være kr. 83,-

Vedtak:

Årsmøtet ber styret undersøke mulighet for bistand fra profesjonell styreleder fra og med Årsmøtet 2022 med to års varighet. Resultat av undersøkelsen skal fremlegges innen 31. oktober 2021, og behandles i et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av 2021. Et slik vedtak medfører at valgt styreleder i Årsmøtet 2021 kan begrenses til ett år.



Sak 11

## **Forslag til Årsmøtet om å be styret engasjere profesjonell styreleder for to driftsår**

**Forslag fremmet av:** Birgit Berg-Olsen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

**Bakgrunn:**

Etter 10-11 års drift ligger det oppgaver utover normal regulær drift som etter all sannsynlighet vil kunne bli krevende for et frivillig styre. Det hersker bl.a. uenighet rundt forhold som feilkonstruksjoner og ansvar/utbedringer, og utbedringer lar seg vente på. Utover dette har sameiet også en del voksende vedlikeholdsoppgaver. Bistand fra en ekstern ressursperson med innsikt og kunnskaper om slike utfordringer vil kunne bidra til omforente og raskere løsninger (se vedlegg for eksempel på tilbud).

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg nøytral til forslaget.

Etter flere oppfordringer og forespørsler, har ingen beboere vært villige til å påta seg vervet som styreleder i neste periode, og slik sett kan innleie av en profesjonell styreleder være et mulig alternativ for sameiet.

Det antas å medføre en vesentlig økning av felleskostnader i sameiet.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet ber styret undersøke mulighet for bistand fra profesjonell styreleder fra og med Årsmøtet 2022 med to års varighet. Resultat av undersøkelsen skal fremlegges innen 31. oktober 2021, og behandles i et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av 2021. Et slikt vedtak medfører at valgt styreleder i Årsmøtet 2021 kan begrenses til ett år.

### **Vedlegg**

1. Saker til Årsmøte 2021 i Sameiet Skeiegrenda Panorama (1).pdf
2. Ekstern styreleder - tilbud mar21.pdf



Sak til Årsmøte 2021 i Sameiet Skeiegrenda Panorama

Undertegnede ønsker fremme et to-delt forslag for årsmøtet.

**a) Forslag om at Årsmøtet vedtar å opprette en valgkomite for sameiet.**

Bakgrunn:

iht §9, 5. avsnitt i sameiets vedtekter skal styret fungere som valgkomite.

Foreslår en ny ordning hvor en valgkomite opererer i samarbeid med, men også uavhengig av styret. Formålet er å avklare valgprosessen på en mer forutsigbar måte for seksjonseierne til årsmøtet. Det forutsettes at valgkomiteen følger normal fremgangsmåte for slikt arbeide.

Vedtak:

Sameiets vedtekt §9, 5. avsnitt endres til;

Det opprettes av Årsmøtet 2021 en valgkomite bestående av tre seksjonseiere som tjenestegjør i to år av gangen. Valg av disse inngår parallelt med valg av styre, dog slik at en av disse trer ut etter første driftsår for å sikre en kontinuitet i valgkomitearbeidet. Valgkomiteens innstilling skal fremlegges sammen med sakene til Årsmøtet.

**b) Forslag til Årsmøtet om å be styret engasjere profesjonell styreleder for to driftsår.**

Bakgrunn:

Etter 10-11 års drift ligger det oppgaver utover normal regulær drift som etter all sannsynlighet vil kunne bli krevende for et frivillig styre. Det hersker bl.a. uenighet rundt forhold som feilkonstruksjoner og ansvar/utbedringer, og utbedringer lar seg vente på. Utover dette har sameiet også en del voksende vedlikeholdsoppgaver. Bistand fra en ekstern ressursperson med innsikt og kunnskaper om slike utfordringer vil kunne bidra til omforente og raskere løsninger.

Som eksempel vedlegges tilbud fra Styre og ledelse AS, en aktør som formidler eksterne styrekandidater. (vedl 1 - faksimile av e-post + tilbud)

I korte trekk:

Prosess med å finne en passende kandidat koster kr 16 000,-

Årlig styrehonorar for en styreleder i et sameie av vår størrelse antydes til å koste ca kr 40 000,-

Fordeling av kostnader, uavhengig av størrelse på seksjonene:

- Engangsbeløpet honorar kr 16 000 fordelt på 40 enheter = Kr. 400,-
- Månedlig beløp per seksjon vil da iht antydnet pris være kr. 83,-

Vedtak:

Årsmøtet ber styret undersøke mulighet for bistand fra profesjonell styreleder fra og med Årsmøtet 2022 med to års varighet. Resultat av undersøkelsen skal fremlegges innen 31. oktober 2021, og behandles i et ekstraordinært årsmøte innen utgangen av 2021. Et slik vedtak medfører at valgt styreleder i Årsmøtet 2021 kan begrenses til ett år.



## Styre

### TILBUD – FORMIDLING AV STYREKANDIDATER TIL SAMEIER/BORETTSLAG

Vi viser til forespørsel, og har gleden av å oversende følgende svar på henvendelsen.

Styre og Ledelse AS er et selskap som har som spesialisert seg på å **formidle og tilby eksterne styrekandidater** til borettslag og sameier. I dagens komplekse samfunn, og i vår hektiske hverdag kan det være en utfordring å skaffe dyktige styremedlemmer og styreledere til virksomheter. Vi tilbyr kompetente og engasjerte personer med solid kompetanse på området.

Styre og Ledelse har som mål og å øke styre- og ledelseskompetansen i Norge. Vi yter rådgiving til arbeidstakere, ledere, styre og eiere. Vi kurser styrer i borettslag og sameier i lover, dommer og i praktisk styrearbeid.

Vår spisskompetanse – i kombinasjon med lang erfaring og velutviklede nettverk – gjør oss til en unik bidragsyter og samarbeidspartner. Da formidling av styrekandidater er vår spesialitet kan vi tilby dette til en lav pris.

Vi håper vedlagte tilbud og prosess er av interesse, det vil være vår glede å bidra slik at alle forventninger om resultater og godt styrearbeid blir nådd.

Med vennlig hilsen  
**Styre og Ledelse AS**

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder



### 1. Prosess og metode

Ved rekruttering til borettslag/sameie vil vi i enhver sammenheng følge våre kvalitetsprinsipper. Prosessen er som følger:

- **Møte med oppdragsgiver**

Rådgiver fra Styre og Ledelse AS og en aktuell styrekandidat møter representanter fra oppdragsgiver som har beslutningsmyndighet til en uformell og uforpliktende samtale. Agenda for møtet er presentasjon av innhold, metode, konkretisering av oppgaver, gjennomgang av kompetanse hos styrekandidat, satser for honorar, m.m.

- **Ved enighet i møtet**

Aktuell styrekandidat møter til generalforsamling/årsmøte.

### 2. Fordelen med valg av eksterne styreledere/styremedlemmer

- Profesjonalitet i styrearbeidet
- Har erfaring med styrearbeid i sameier/borettslag
- Vil opptre uavhengig av andre i styret og beboere
- Ser ting utenifra og inn, og er rådgiver
- Effektivitet i arbeidet

### 3. Oppgaver eksterne styreledere/styremedlemmer

- Ansvar i forhold til lov om risiko i styrearbeidet
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

### 4. Kompetanse styrekandidater

- Solid erfaring fra styrearbeid i borettslag/sameier
- Eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling
- Prosjektgjennomføring
- Ledelse
- Kontaktnett i bransjen
- Økonomi og regnskap
- Personlig egnethet
- Tilgjengelig tid til styrearbeid



### 5. Tjenestetid

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

### 6. Pris for formidling av styreleder/styremedlemmer

Pris for formidling av eksterne styrekandidater er todelt. Den ene delen er et årlig honorar til styreleder/styremedlem. Det andre er formidlingshonorar til Styre og Ledelse AS, som er en engangsutbetaling, dersom man velger foreslåtte kandidat/er.

#### 6.1 Honorar styreleder/medlem

**Honoraret er en forhandlingssak** mellom kandidat og oppdragsgiver, og avhenger av borettslagets/sameiets størrelse, samt oppgavenes kompleksitet. Det reguleres i en avtale direkte mellom kandidat og borettslag som S&L kan bidra med utformingen av. Utrekningsmetoden presenteres i møte.

Her er veiledende satser for borettslag/sameier for styreleder:

Antall boliger	Minstepris for få enheter, deretter pr. enhet.
5-15	Kr 27 500,- pr år (totalt)
16-44	Kr 40 000,- pr. år (totalt)
45-99	Fra kr 80,- til 74,- pr. mnd pr. enhet
100-174	Fra kr 74,- til kr 63,- pr. mnd pr. enhet
> 175	Fra kr 63,- til etter avtale pr. mnd pr. enhet

\* Avhenger av antall boliger i borettslaget/sameiet

Eksempelvis kan det for et borettslag med 50 boliger koste kr 48 000,- pr. år (dvs. 80 kr \* 12 mnd. \* 50 boliger).

Honoraret utbetales som styrehonorar. Priser er oppgitt eks. arbeidsgiveravgift.

Ved formidling av styremedlemmer i tillegg forhandles det i samme avtale.



## 6.2 Formidlingshonorar Styre og Ledelse AS

Dette er en *engangsutbetaling* når kandidat er valgt. Prisen er som følger:

Antall boliger	Formidlings- honorar S&L
5-15	Kr 10 000
16-35	Kr 13 000
36-99	Kr 16 000
100-174	Kr 18 000
> 175	Kr 20 000

Prisen inkluderer prosessen frem til valg av kandidat. Oppgitte pris er eks. mva og reisekostnad (rimeligst mulig transport). Fakturering skjer etter valget.

## 7. Øvrige betingelser

Hvis det skulle vise seg at oppdragsgiver inngår avtale med kandidat presentert med CV eller møte i etterkant uten at vårt tilbud benyttes, vil oppdragsgiver bli fakturert oppgitt formidlingshonorar.

Inger Marie Ellingsen  
Daglig leder  
Styre og Ledelse AS



Sak 12

## **Kostnader til trappevask**

**Forslag fremmet av:** Karen Olseth

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Sameiet betaler i dag årlig ca. 20.000,- over ordinært driftsbudsjett, for trappevask i inngang / oppgang / nedgang til garasjene.

Hvis vedkommende får 500,- pr vask for en halvtimes arbeid så betyr det at gangen vaskes ca. 3 ganger pr måned.

Foreslår at ordningen med trappevask reduseres til det halve og at resten settes av på vedlikeholdsfond. Kostnader til trappevask (trappehuset tilknyttet garasjene) reduseres til maks 10.000,- i året og 10.000,- avsettes årlig til sameiets vedlikeholdsfond.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget eller fremstillingen fra forslagsstiller.

Det ble på et av de første årsmøtene i sameiet vedtatt at det skulle betales for trappevask i felles trappehus og det faller inn under styrets løpende driftsansvar. Til nå har beboere utført vaskingen iht. kontrakt. Hvis ikke beboerne utfører tjenesten på vegne av sameiet, må styret sette bort vaskingen til et firma for langt høyere kostnad. Det refereres til årsregnskapet for avsetninger til vedlikeholdsfondet.

Til opplysning ble totalkostnaden for trappevask i 2020 under 5 000 kr.

### **Forslag til vedtak**

Kostnader til trappevask reduseres til maks 10.000,- i året og 10.000,- avsettes årlig til sameiets vedlikeholdsfond.



Sak 13

## **Søknad om tillatelse til å opparbeide uteområde utenfor 187**

**Forslag fremmet av:** Torkild Georgsen

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det er en flekk med singel som omkranser den ene enden av lavblokken.

I utgangspunktet skulle dette området vært ordnet med sånne steiner som ligger rundt trappen ned til postkassene. Jeg synes akkurat denne flekken ser uferdig ut og ønsker på eget initiativ og for egne penger å opparbeide denne biten så det ser

koseligere ut. Dette er del av sameiets fellesarealer og derfor må jeg ha tillatelse til dette fra sameier møtet.

Mitt forslag er å anlegge gress på denne tomten, som jeg klipper selv med en liten robotklipper (denne kobler jeg til i egen kontakt på terrassen). Plenen legges i forskriftsmessig avstand til kledning, adskilt med en dreneringssone inn mot hus og boder. Ønsker i samme slengen å lage noen trappetrinn i passasjen mellom boden og terrassen slik at plenen ikke renner ut og ned der.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter søknaden og mener dette blir en oppgradering av dagens singelflekk.

### **Forslag til vedtak**

Beboer gis tillatelse til opparbeiding av tomt utenfor 187 (se bilder i vedlegg).

Opparbeiding må være i henhold til gjeldende regler med tanke på avstand til kledning og den slags.

### **Vedlegg**

1. Søknad om tillatelse til å opparbeide uteområde utenfor 187.pdf

### Søknad om tillatelse til å opparbeide uteområde utenfor 187 (lavblokken)

Det er en flekk med singel som omkranser den ene enden av lavblokken. I utgangspunktet skulle dette området vært ordnet med sånne steiner som ligger rundt trappen ned til postkassene.

Jeg synes akkurat denne flekken ser uferdig ut og ønsker på eget initiativ og for egne penger å opparbeide denne biten så det ser koseligere ut, dette er del av sameiets fellesarealer og derfor må jeg ha tillatelse til dette fra sameier møtet.

Mitt forslag er å anlegge gress på denne tomten, som jeg klipper selv med en liten robotklipper (denne kobler jeg til i egen kontakt på terrassen. Plenen legges i forskriftsmessig avstand til kledning, adskilt med en dreneringssone inn mot hus og boder. Ønsker i samme slengen å lage noen trappetrinn i passasjen mellom boden og terrassen slik at plenen ikke renner ut og ned der.

Forslag til vedtak:

Beboer gis tillatelse til opparbeiding av tomt utenfor 187 ref bilder til høyre. Opparbeiding må være i henhold til gjeldende regler med tanke på avstand til kledning og den slags.





Sak 14

## **Søknad om utvidelse av veranda - Råvarden 201**

**Forslag fremmet av:** Daniel Håkonsen og Emilie Espeseth - Råvarden 201

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vi i Råvarden 201 ønsker å utvide vår veranda for å få bedre utnyttelsesgrad. Vi synes den er for trang til å få plass til spise og sofagruppe.

Vi ønsker å forleng utstikket fra huset med 1-1,5m og i tillegg forleng veranda på husets sørside helt inn til bakkeplan. Dette med tanke på å lage bod på husets sørøsthjørne under veranda (se vedlegg).

### **Styrets innstilling**

Styret støtter søknaden om å utvide verandaen.

### **Forslag til vedtak**

Søknad fra 201 om å utvide verandaen for for å få bedre utnyttelsesgrad iht. beskrivelse, støttes.

### **Vedlegg**

1. Søknad om utvidelse av veranda - 201.pdf

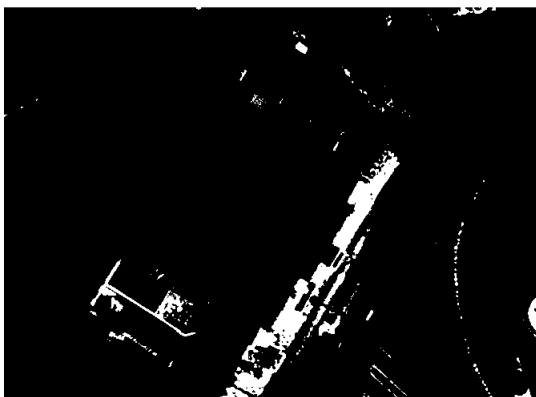
#### Søknad om utvidelse av veranda

Vi i Råvarden 201 ønsker å utvide vår veranda for å få bedre utnyttelsesgrad.

Vi synes den er for trang til å få plass til spise og sofagruppe.

Vi ønsker å forlenge utstikket fra huset med 1-1,5m og i tillegg forlenge veranda på husets sørside helt inn til bakkeplan. Dette med tanke på å lage bod på husets sørøst hjørne under veranda

Slik ser huset ut med nåværende veranda:



Ønsket veranda:



Byggene med adresse Råvarden 215/217 og 219/221 har tilsvarende størrelse på veranda i front.

Mvh

Daniel Håkonsen og Emilie Espeseth  
Råvarden 201



Sak 15

## **Søknad om bygging av utvendig bod - Råvarden 237**

**Forslag fremmet av:** Inger Oline Kleppe og Sigve Marøy

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vi har ingen utvendig bod, til bruk av ski, spader osv., og ønsker derfor muligheten til å bygge en slik bod. Boden vil bli på 6m<sup>2</sup>, og plasseres på egen tomt. Boden er plassert slik at den ikke tar utsikt, sol eller lignende for noen. Videre vil boden bygges lik andre boder i sameiet (utseende, takvinkel, dør etc.).

Se vedlagt tegning på tenkt oppført bod.

### **Styrets innstilling**

Søknaden støttes av styret.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet støtter søknad om bygging av utvendig bod - Råvarden 237.

### **Vedlegg**

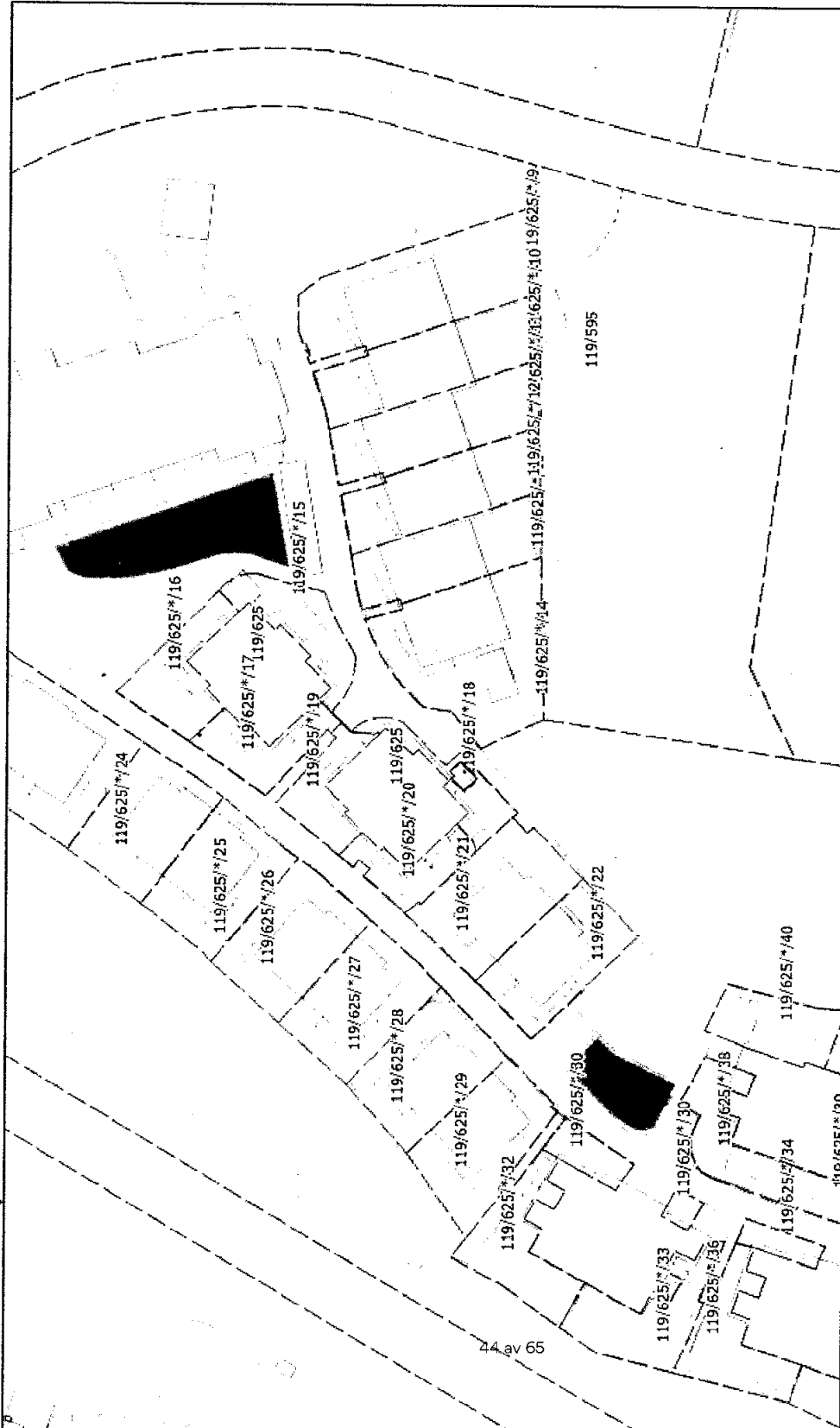
1. bod\_237 (1).pdf

2. bod\_237\_kart (1).pdf

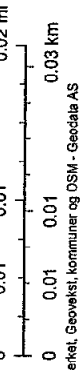




Tittel



3.2021, 12:58:24



Bygning registrert i matrikkel

Eiendomstekster

Eiendomsflater

andomsgrenser Bygninger

Sikker grense Bygning, ikke i matrikkel

Kartdata er beskyttet gjennom Lov om opphavstett til årsverk mv. (endeværket) av 15. juni 2018, og kartbilder kan ikke gjengis i trykte publikasjoner eller gjengis som digital informasjon uten innrømming av tilatelse fra Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten.



Sak 16

**Vedtak om tilbygg for Råvarden 247 - soverom baksiden**

**Forslag fremmet av:** Irene og Robert Aarestrup

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Utvidelse av soverom i 2. etasje mot baksiden av eiendommen, tilsvarende eksisterende tilbygg til seksjon 10 og 11. Tilbygget vil gå 2 meter bak i eget uteområde og vil bli bygget i samme stil/utforming som resten av bebyggelsen i sameiet (se vedlegg).

**Styrets innstilling**

Støttes av styret (Robert inhabil).

**Forslag til vedtak**

Årsmøtet støtter søknad om tilbygg for Råvarden 247 - soverom baksiden.

**Vedlegg**

1. Søknad om tilbygg Råvarden 247.pdf



Søknad til sameiermøtet 2021 om tilbygg for Råvarden 247, seksjon nr 14.

Søker med dette om følgende to vedtak

- A. Utvidelse av soverom i 2.etasje mot baksiden av eiendommen, tilsvarende eksisterende tilbygg til seksjon 10 og 11. Tilbygget vil gå 2 meter bak i eget uteområde og vil bli bygget i samme stil/utforming som resten av bebyggelsen i sameiet.
- B. Utvidelse av entre/gang i 1.etasje med 1,2 meter. Veggen, inkludert ytterdør, vil være innenfor overbygget terrasse blir en forlengelse av eksisterende frontvegg.

Vedlagt er tegninger og bilder som beskriver tilbyggene.

Ber om at de to vedtakene gis individuell avstemning på årsmøtet.

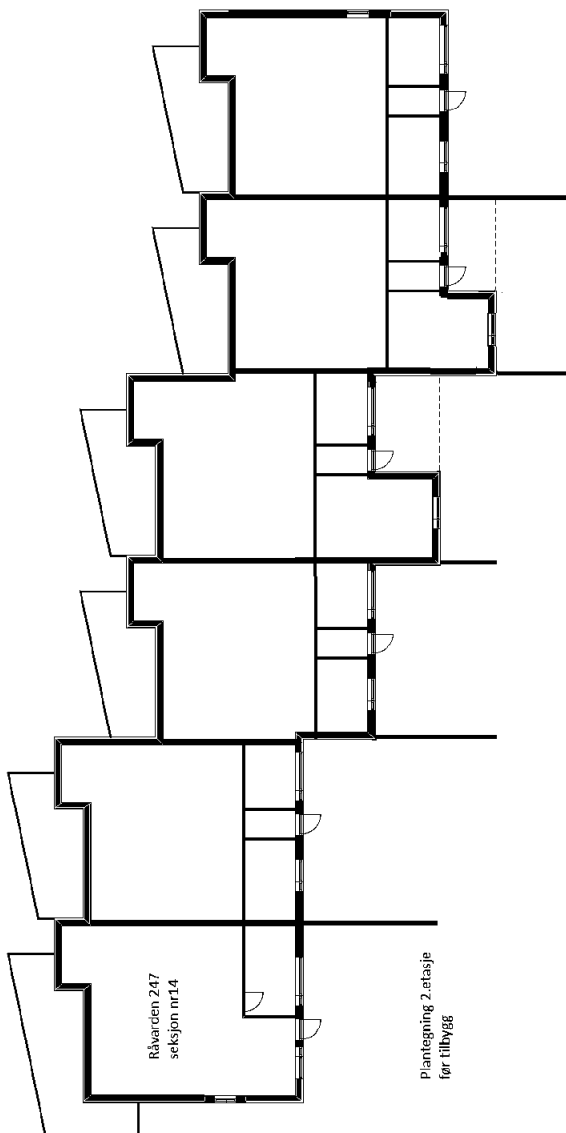
Med vennlig hilsen Irene og Robert Aarestrup

[Ireneaarestrup@hotmail.com](mailto:Ireneaarestrup@hotmail.com)

Tlf: 95275898

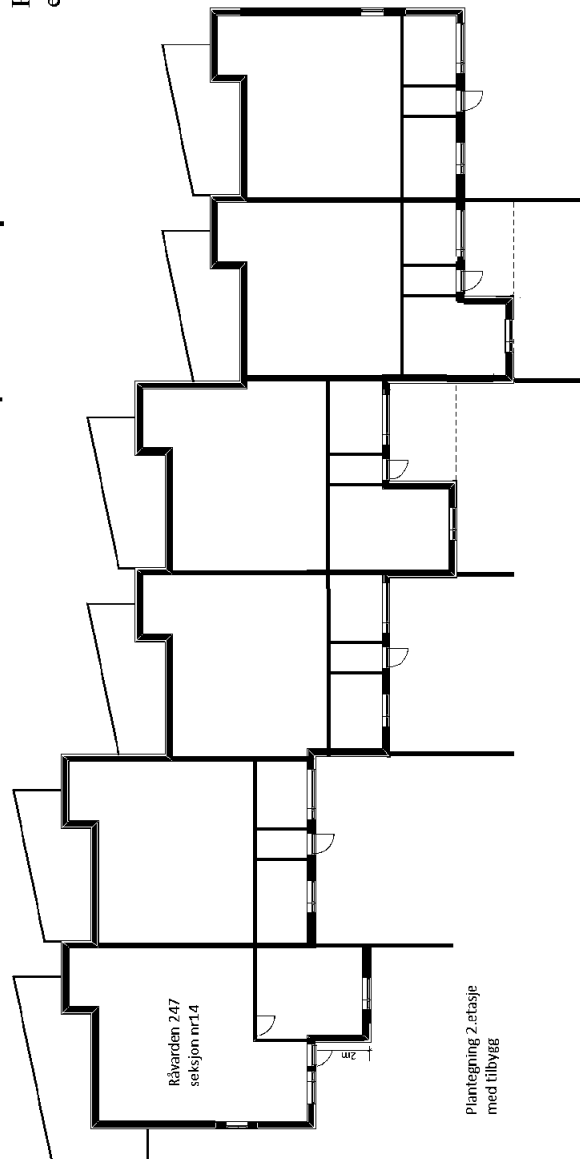


vektak A



Plantegning 2.etasje  
før tilbygg

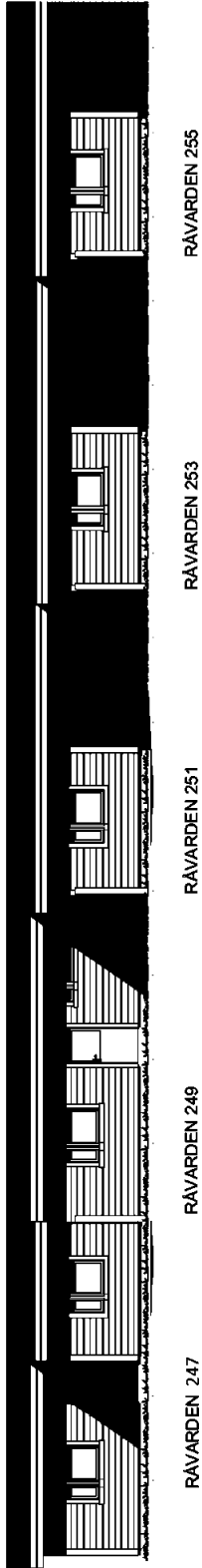
Plantegning av 2.etasje før og  
etter utvidelse av soverom på bakside



Plantegning 2.etasje  
med tilbygg

47 av 65

Fasadetegning bakside etter utvidelse



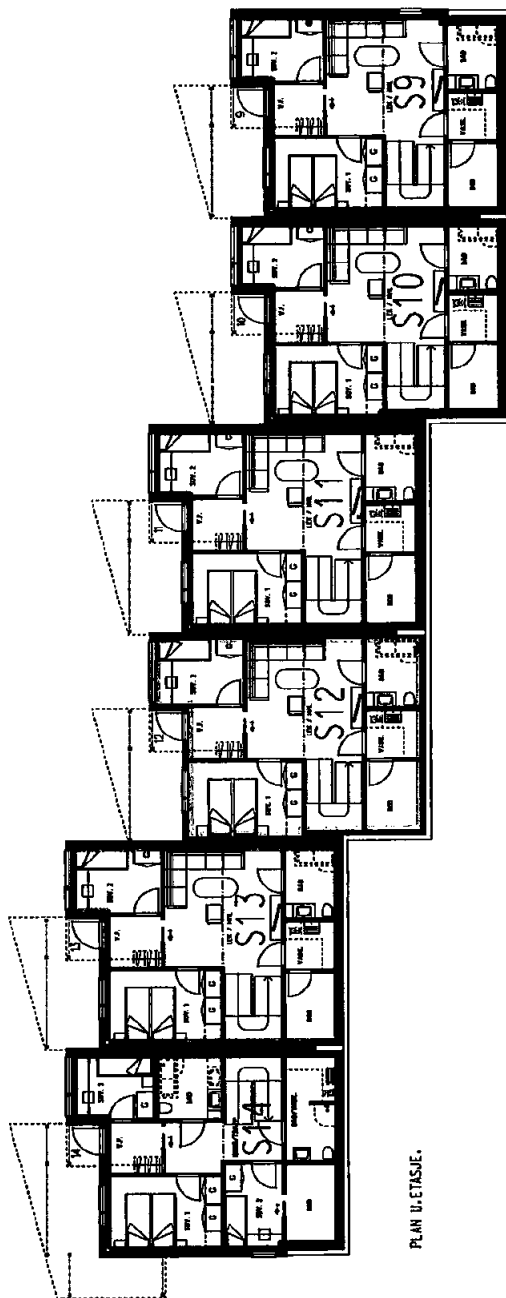
Bilder av området på baksiden av huset i dag:



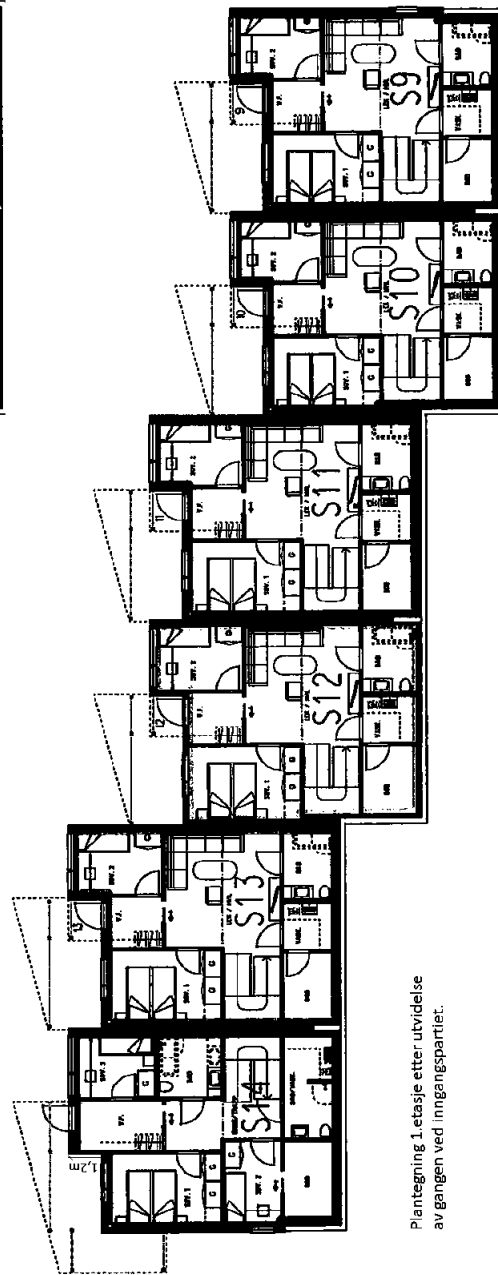
Vedtak B

Plantegninger av underetasjen før og etter utvidelse av gang/entre.

48 av 65



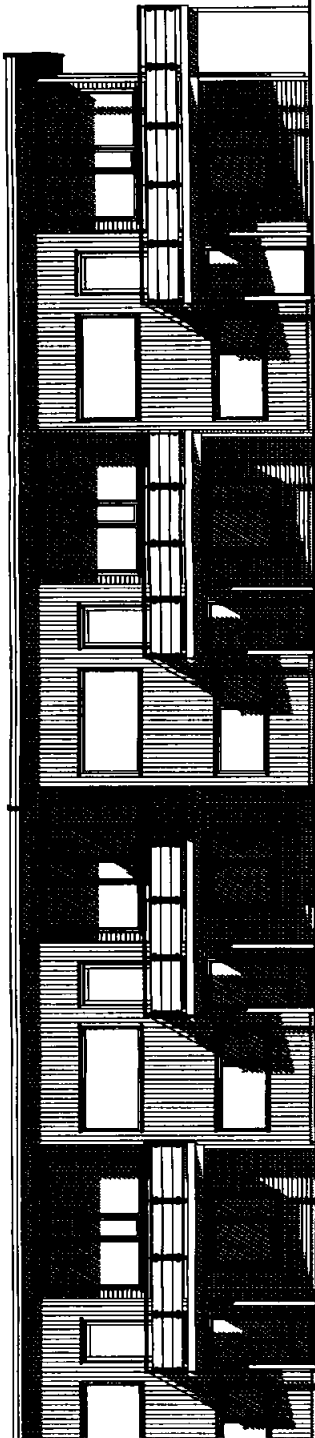
PLAN 10. ETASJE.



Plan 1. etasje etter utvidelse  
av gangen ved inngangspartiet.

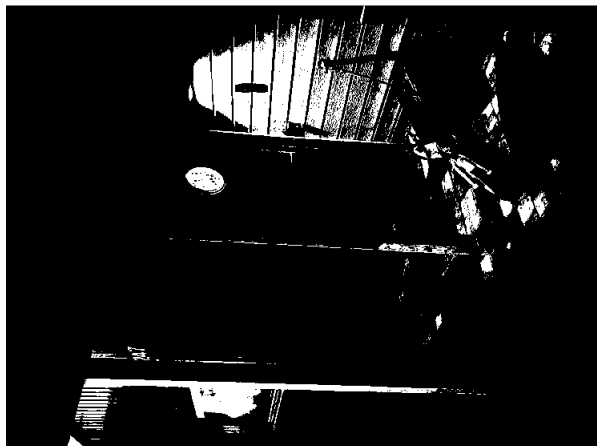


Fasadetegning front etter utvidelse av entre:



Råvarden 247

Bildet av området ved inngangspartiet i dag





Sak 17

### **Vedtak om tilbygg for Råvarden 247 - entre gang**

**Forslag fremmet av:** Irene og Robert Aarestrup.

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Utvidelse av entre/gang i 1. etasje med 1,2 meter. Veggen, inkludert ytterdør, vil være innenfor overbygget terrasse, og blir en forlengelse av eksisterende frontvegg (se vedlegg).

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter søknaden (Robert Inhabil).

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet støtter vedtak om tilbygg for Råvarden 247 - entre gang.

#### **Vedlegg**

1. Søknad om tilbygg Råvarden 247.pdf



Søknad til sameiermøtet 2021 om tilbygg for Råvarden 247, seksjon nr 14.

Søker med dette om følgende to vedtak

- A. Utvidelse av soverom i 2.etasje mot baksiden av eiendommen, tilsvarende eksisterende tilbygg til seksjon 10 og 11. Tilbygget vil gå 2 meter bak i eget uteområde og vil bli bygget i samme stil/utforming som resten av bebyggelsen i sameiet.
- B. Utvidelse av entre/gang i 1.etasje med 1,2 meter. Veggen, inkludert ytterdør, vil være innenfor overbygget terrasse blir en forlengelse av eksisterende frontvegg.

Vedlagt er tegninger og bilder som beskriver tilbyggene.

Ber om at de to vedtakene gis individuell avstemning på årsmøtet.

Med vennlig hilsen Irene og Robert Aarestrup

[Ireneaarestrup@hotmail.com](mailto:Ireneaarestrup@hotmail.com)

Tlf: 95275898

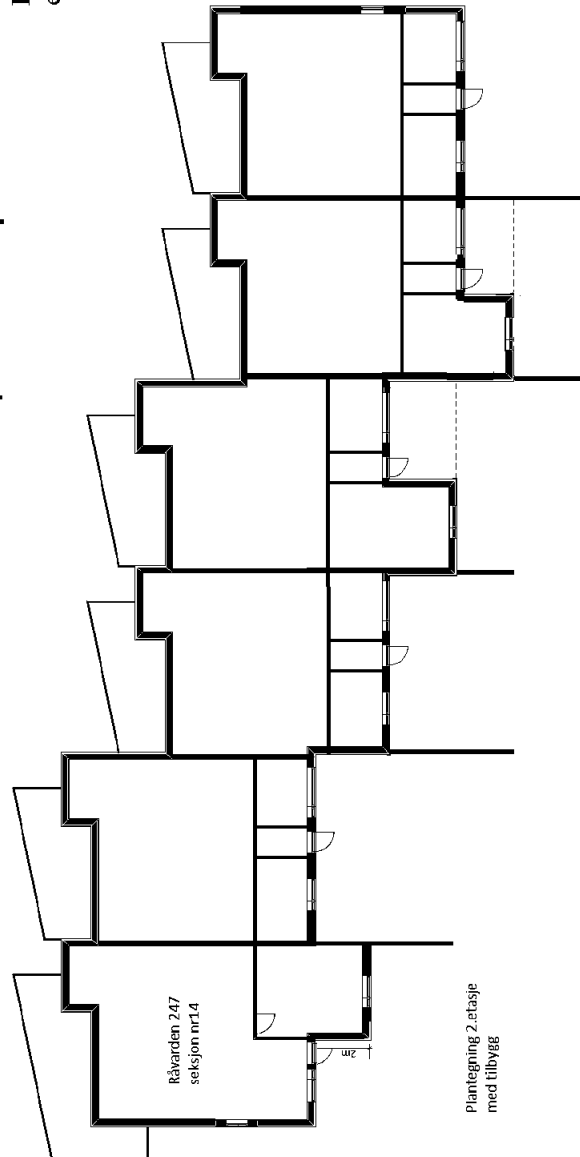


vektak A



Plantegning 2.etasje  
før tilbygg

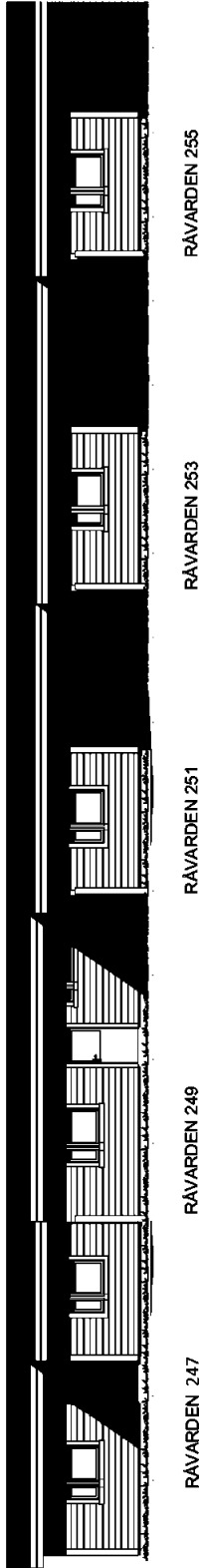
Plantegning av 2.etasje før og  
etter utvidelse av soverom på bakside



Plantegning 2.etasje  
med tilbygg

53 av 65

Fasadetegning bakside etter utvidelse



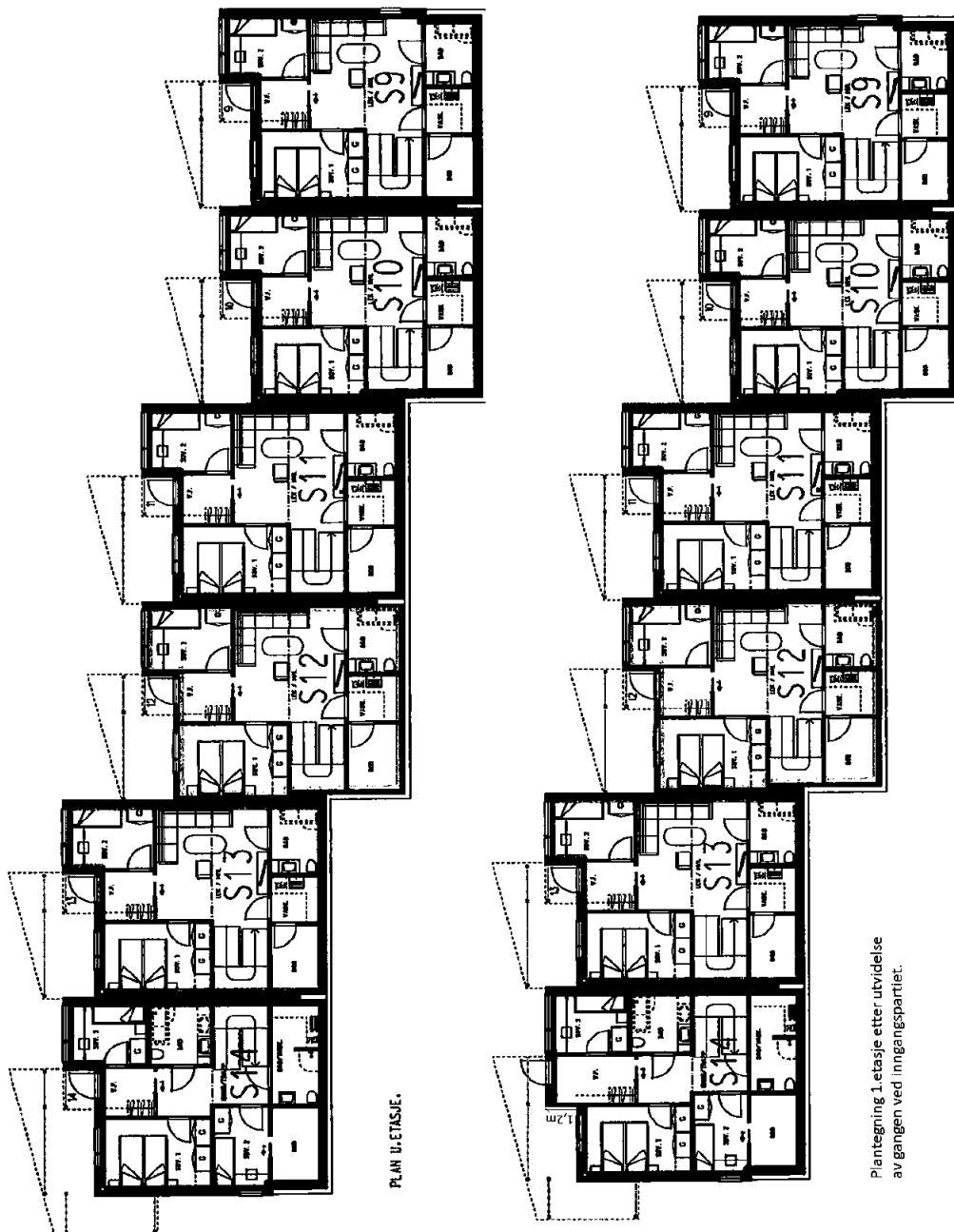
Bilder av området på baksiden av huset i dag:



Vedtak B

Plantegninger av underetasjen før og etter utvidelse av gang/entre.

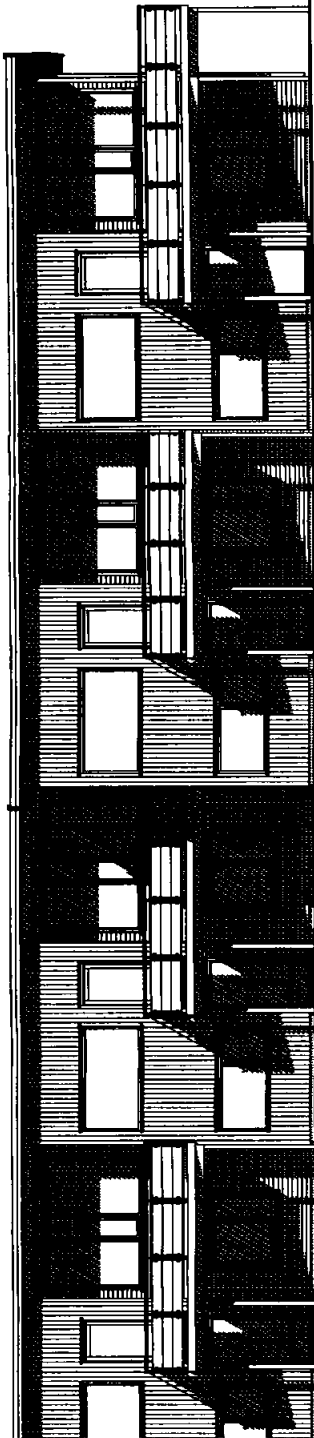
54 av 65



PLAN 1. ETASJE.

Plantegning 1. etasje etter utvidelse av gangen ved inngangspartiet.

Fasadetegning front etter utvidelse av entre:



Råvarden 247

Bildet av området ved inngangspartiet i dag





Sak 18

## **Søknad om å utvide huset på baksiden - Råvarden 251**

**Forslag fremmet av:** Anja Hegen og Fabian Retzsch.

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Eierne av Råvarden 251 ønsker å utvide huset på baksiden (på lik linje som våre to naboer i rekkehusrekken). Vi har lagt ved 3 illustrasjoner. Vi skal ta personlig kontakt med de naboene som er direkte involvert og legger så også ut denne planen i facebook-gruppen for innspill fra alle i sameiet.

### **Styrets innstilling**

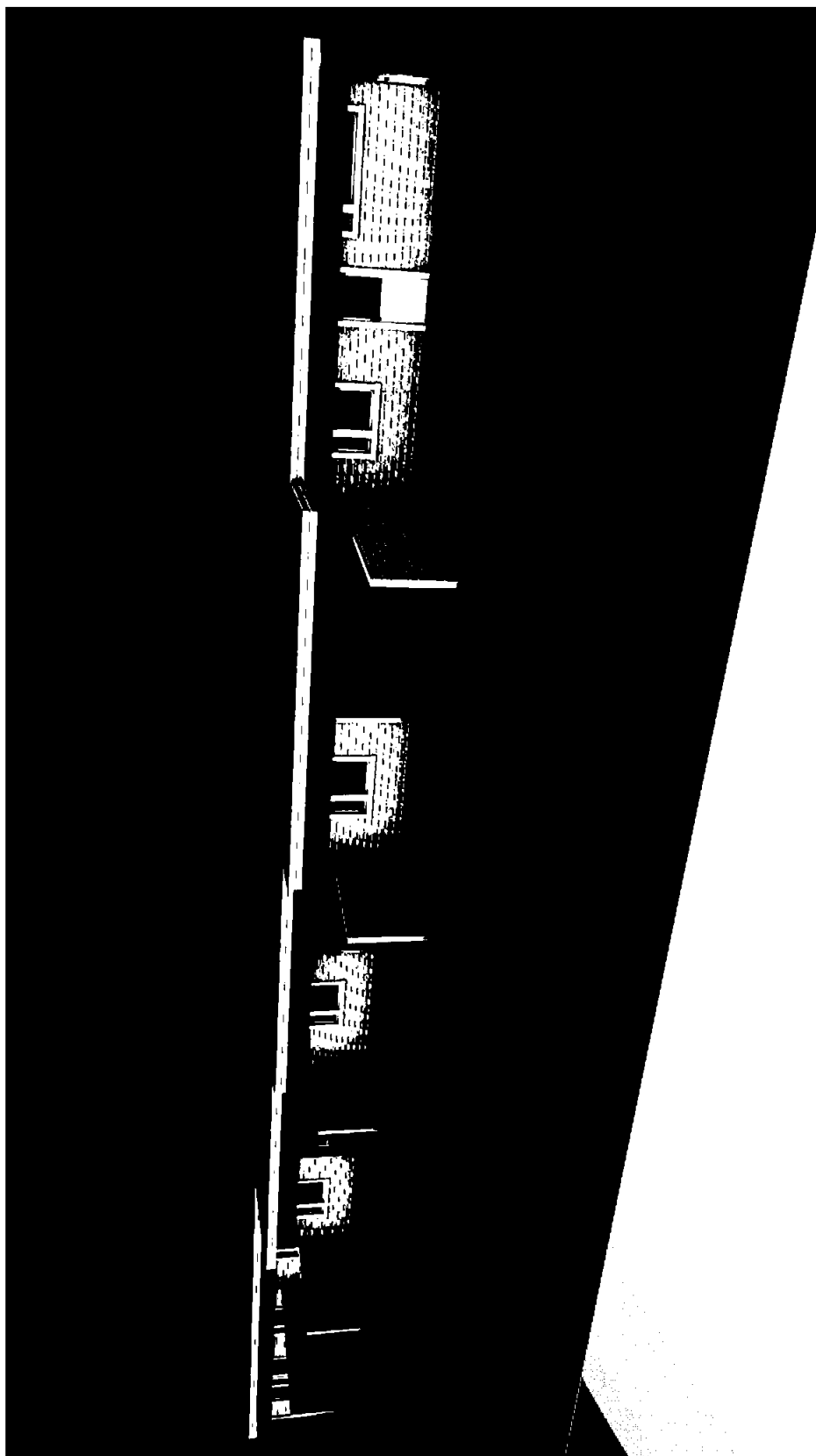
Søknaden støttes av styret.

### **Forslag til vedtak**

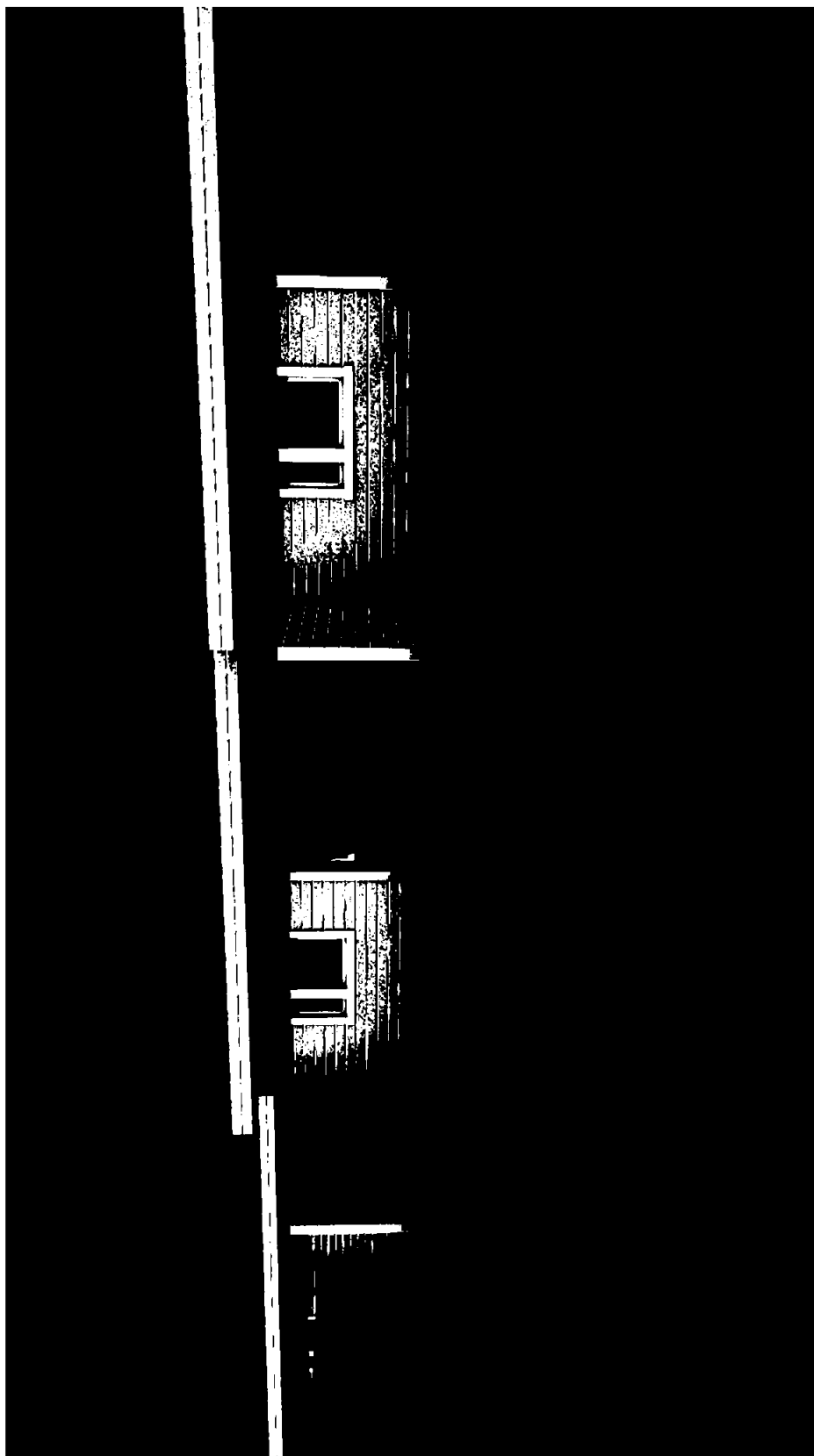
Årsmøtet støtter søknaden om å utvide huset på baksiden - Råvarden 251.

### **Vedlegg**

1. Råvarden 251 front (3).pdf
2. Råvarden 251 bakside (1).pdf
3. Råvarden fasader.pdf



58 av 65



59 av 65





Sak 19

## Valg av tillitsvalgte

Iht. sameiets vedtekter §9, fungerer styret som valgkomité. Styret har gjentatte ganger gått aktivt ut for å rekruttere beboere for å stille til valg som styreleder og styremedlemmer til det neste styret, Status ved utsendelse av innkallingen er som følger: Kjetil Larsen har 1 år igjen av sin periode som styremedlem og er ikke på valg.

Vibeke Biseth tar gjenvalg som styremedlem for 2 år og Anja Hegen stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år. Etersom det ikke har lyktes å få tak i en ny styreleder, tar nåværende styreleder gjenvalg for 1 år, eventuelt inntil en ny styreleder velges. Det vises for øvrig til forslag fra beboer vedrørende engasjement av profesjonell styreleder. Dette blir styrets innstilling til nytt styre.

## Innstilling

Vibeke Biseth og Anja Hegen velges som styremedlemmer for 2 år.

Tor Hugo Bauge velges som styreleder for et år.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

### Tor Hugo Bauge

Anbefales videreført i ett år eller inntil ny styreleder er på plass.

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

### Anja Hegen

Anbefales av styret som nytt styremedlem for 2 år.

### Vibeke Biseth

Anbefales valgt for 2 nye år for å sikre kontinuitet i det nye styret.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.