



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 390 416  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET RÅVARDEN 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
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: Helene Jekteberg Bakke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

### 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, 20.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 192 574	1 105 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 192 574</b>	<b>1 105 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 565	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 219	6 217
Annen driftskostnad		806 107	1 030 528
<b>Sum kostnader</b>		<b>883 891</b>	<b>1 110 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>308 683</b>	<b>-5 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 568	4 990
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 568</b>	<b>4 990</b>
Annen finanskostnad		24 127	30 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 127</b>	<b>30 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 559</b>	<b>-25 760</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		287 125	-31 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	6 220
Sum varige driftsmidler		1	6 220
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	6 220
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		9 674	281 125
Sum fordringer		9 674	281 125
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		912 695	775 204
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		912 695	775 204
Sum omløpsmidler		922 369	1 056 330
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 370</b>	<b>1 062 550</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		407 993	120 869
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>407 993</b>	<b>120 869</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>407 993</b>	<b>120 869</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		489 529	627 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>489 529</b>	<b>627 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>489 529</b>	<b>627 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		103	165
Leverandørgjeld		2 480	306 696
Annen kortsiktig gjeld		22 265	7 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 848</b>	<b>314 370</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>514 377</b>	<b>941 681</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>922 370</b>	<b>1 062 550</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 453831

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 390 416  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET RÅVARDEN 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
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: Helene Jekteberg Bakke  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2021

**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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 984 390 416  
BOLIGSAMEIET RÅVARDEN 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 192 574	1 105 112
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 192 574</b>	<b>1 105 112</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		71 565	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 219	6 217
Annen driftskostnad		806 107	1 030 528
<b>Sum kostnader</b>		<b>883 891</b>	<b>1 110 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>308 683</b>	<b>-5 798</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 568	4 990
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 568</b>	<b>4 990</b>
Annen finanskostnad		24 127	30 750
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 127</b>	<b>30 750</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-21 559</b>	<b>-25 760</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		287 125	-31 557
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>





Annen egenkapital	407 993	120 869
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>407 993</b>	<b>120 869</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>407 993</b>	<b>120 869</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	489 529	627 311
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>489 529</b>	<b>627 311</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>489 529</b>	<b>627 311</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	103	165
Leverandørgjeld	2 480	306 696
Annen kortsiktig gjeld	22 265	7 509
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>24 848</b>	<b>314 370</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>514 377</b>	<b>941 681</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>922 370</b>	<b>1 062 550</b>



Organisasjonsnr: 984 390 416  
BOLIGSAMEIET RÅVARDEN 1

**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:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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 Råvarden I

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 3. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Råvarden I. Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6281>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til endring av vedtektene
6. Endring av fargene på husene
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Råvarden I**

Allan Ødegård

Morten Thomassen

Colin Andrew Twomey



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det ble foreslått 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.

**Forslag til vedtak**

Wendy Mareliussen og Thomas Marthinsen er valgt.



Sak 3

### **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.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Allan Ødegård	Råvarden 22
Styremedlem	Morten Thomassen	Råvarden 40
Styremedlem	Colin Andrew Twomey	Råvarden 98
Varamedlem	Hege Malin Sandbakk	Råvarden 50

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Sameiet Råvarden I

Sameiet består av 39 seksjoner.

Sameiet Råvarden I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984390416, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Råvarden 22-98

Gårds- og bruksnummer:

119 616

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Råvarden I har ingen ansatte.

### 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.

### Styrets arbeid

Styret har i perioden forlenget vår Internett/tv avtale med Telenor med forbedret ytelse på internett og nye dekodere til samtlige husstander. Det har også vært mange møter med BKK vedr. feilretting på vårt fjernvarmeanlegg. Dette har vært en tidkrevende aktivitet på grunn av at mange i sameiet har hatt problemer med anleggene sine, men styret håper at dette nå er rettet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 1 192 574.

Dette er kr 57 574 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd ladeinfrastruktur og strøm el bil lading.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 883 891.

Dette er kr 47 291 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forsikring, tv/ internett mfl.

### Resultat

Årets resultat på kr 287 125 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 897 522.

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 210 500.

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 698. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Råvarden I.

### Lån

Sameiet Råvarden I har lån i Obos banken.



For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar er beregnet økt med 2,3 prosent.

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 3% økning av felleskostnadene og tv/ internett med kr 16 pr måned pr seksjon fra 1.01.2021. Og tv/ internett med kr 20 pr måned pr seksjon fra 1.03.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING  
Til årsmøtet i Boligsameiet Råvarden 1

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

### Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Råvarden 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 287 125. 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, 06. april 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



**BOLIGSAMEIET RÅVARDEN 1**  
**ORG.NR. 984 390 416, KUNDENR. 6281**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 135 344	1 092 329	1 135 000	1 177 000
Andre inntekter	3	57 230	12 783	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 192 574</b>	<b>1 105 112</b>	<b>1 135 000</b>	<b>1 177 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 565	-9 165	-9 200	-14 100
Styrehonorar	5	-65 000	-65 000	-65 000	-100 000
Avskrivninger	12	-6 219	-6 217	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 284	-5 124	-5 300	-5 400
Forretningsførerhonorar		-58 450	-56 800	-58 400	-59 800
Konsulenthonorar	7	-2 073	-1 578	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-184 527	-454 671	-190 500	-210 500
Forsikringer		-147 982	-123 250	-129 400	-153 200
Energi/fyring		-35 669	-33 245	-33 000	-33 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 088	-266 287	-266 300	-283 500
Andre driftskostnader	9	-98 034	-89 574	-76 500	-97 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-883 891</b>	<b>-1 110 910</b>	<b>-836 600</b>	<b>-960 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>308 683</b>	<b>-5 798</b>	<b>298 400</b>	<b>216 900</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 568	4 990	0	0
Finanskostnader	11	-24 127	-30 750	-26 600	-17 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-21 559</b>	<b>-25 760</b>	<b>-26 600</b>	<b>-17 600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>287 125</b>	<b>-31 557</b>	<b>271 800</b>	<b>199 300</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-31 557		
Til opptjent egenkapital		287 125	0		



## BOLIGSAMEIET RÅVARDEN 1 ORG.NR. 984 390 416, KUNDENR. 6281

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	1	6 220
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>6 220</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 694	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 980	281 125
Driftskonto OBOS-banken		410 577	275 492
Sparekonto OBOS-banken		5 112	5 088
Sparekonto OBOS-banken II		497 006	494 624
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>922 369</b>	<b>1 056 330</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>922 370</b>	<b>1 062 550</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		407 993	120 869
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>407 993</b>	<b>120 869</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	489 529	627 311
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>489 529</b>	<b>627 311</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 284	7 509
Leverandørgjeld		2 480	306 696
Påløpte renter		103	165
Annen kortsiktig gjeld	14	16 981	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 848</b>	<b>314 370</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>922 370</b>	<b>1 062 550</b>
Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bergen, 09.03.2021

Styret i Boligsameiet Råvarden 1

Allan Ødegård

Morten Thomassen

Colin Andrew Twomey

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETKTER**

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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	844 716
Kabel TV	267 228
Vedlikeholdsfond	23 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 135 344</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	34 316
Tilskudd ladeinfrastruktur	22 914
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>57 230</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 565</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 284.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-813
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 073</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-17 687
Drift/vedlikehold VVS	-63 236
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 650
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-44 425
Kostnader dugnader	-529
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-184 527</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 106
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 395
Verktøy og redskaper	-10 125
Driftsmateriell	-2 861
Snørydding	-65 025
Trykksaker	-761



12

Sameiet Råvarden I

Andre kontorkostnader	-1 104
Porto	-614
Kontingenter	-4 100
Bank- og kortgebyr	-2 943
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-98 034</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	71
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 406
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	91
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 568</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-24 114
Renter på leverandørgjeld	-13
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-24 127</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Andre anleggsmidler	
Tilgang 2006	93 262
Avskrevet tidligere	-87 042
Avskrevet i år	-6 219
	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 219</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 8 år.

Opprinnelig 2016	-1 100 000
Nedbetalt tidligere	472 689
Nedbetalt i år	137 782
	-489 529
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-489 529</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-16 981
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 981</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606780. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. 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 sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **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.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020-2020	Uteområder	Asfaltert fellesarealer og utbedret skader på enkelte områder
2019 - 2019	Uteområde og nye el bil ladeplasser	Gjort omfattende arbeid på fellesarealene. Lagt opp til 18 ladeplasser på nedre parkering.
2017 - 2017	Uteområde	Rettet opp utearealer med nye murer og nye steinmurer. I tillegg er det utført store arbeider rundt noen av 4 manns boligene for å legge korrekt drenering rundt husene.
2016 - 2017	Beiset husene	



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 100 000 for perioden 2020/2021.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.



Sak 5

## Forslag til endring av vedtektene

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Bestemmelse om ervervsbegrensning legges til vedtektene, under § 3-1 om rettslig disposisjonsrett, følgende setning legges til i dagens vedtekter som avsnitt 2 «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner» og avsnitt 3 «Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

Nytt avsnitt 4 «Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt (4) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaklinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om 7-2 «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Pkt 9-2 (1) regulerer frist for når årsmøte avholdes, i dagens vedtekter er fristen «innen utgangen av april måned», det foreslås at fristen endres til «innen utgangen av juni måned» slik at vedtektene stemmer overens med bestemmelsen i eierseksjonsloven.

### Styrets innstilling

Styrets innstillinger er at vedtekten godkjennes foreslått

### Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner at vedtektene blir godkjent som foreslått ovenfor og markert med rød tekst i vedlagte vedtekter.

### Vedlegg

1. Sameiet Råvarden I, forslag til oppdaterte vedtekter.pdf





## VEDTEKTER

for

Sameiet Råvarden I  
org. Nr 984 390 416

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, endret på sameiermøtet 16.06.2016, sist endret 25.04.2019. endres 28.04.2021

### 1. Navn

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Råvarden I. Sameiet består av 39 boligseksjoner av eiendommen gnr. 119 bnr. 616 i Bergen kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.oktober 2001.

### 2. Formål

Den enkelte enhet skal brukes til boligformål.

### 3. Rettslig råderett

#### 3-1 Rettslig råderett

(1) Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnitt (4) Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

#### 3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.



## 4. Bruken av boligen og fellesarealene

### 4-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Eventuelle utskiftninger av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen vil være sameierens ansvar.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. I. Under dette inngår også rensing av takrenner.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

### 5-2 Sameleis vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Seksjonseier skal skriftlig varsle om og skriftlig søke Sameiet ved styret og innhente samtykke fra Sameiet med hensyn til ønskede forandringer på fasade,



påbygg/tilbygg, installasjon av vinduer i tak og andre endringer på konstruksjon utover det som har vært opprinnelig konstruksjon og/eller fasade. Ved aksept og godkjenning av Sameiet skal Seksjonseier påta seg det fulle og hele ansvaret for vedlikeholdsplikten og reparasjoner som blir påført seksjonen eller tilhørende og tilstøtende bygninger og/eller fellesareal som en eventuell forandring på fasade, påbygg/tilbygg, installasjon av vinduer i tak og andre endringer på konstruksjon blir påført.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5-3 Disposisjon og vedlikehold av fellesarealer**

Fellesarealene er definert i 2 kategorier:

- a) Arealer som skal vedlikeholdes og disponeres av sameiet i fellesskap og hvor Kostnader til vedlikehold fordeles etter brøk.
- b) Bolignære arealer og parkeringsplasser hvor den enkelte seksjon har eksklusiv disposisjonsrett og vedlikeholdsplikt. Opprinnelig fordelingen av disse arealene fremgår av seksjoneringsbegjæring tinglyst 29.10.2001. Bruksretten til en fast, angitt parkeringsplass på fellesareal følger boligseksjonen, og kan kun overdras i bytte med bruksrett til en tilsvarende plass etter avtale med en annen sameier i eierseksjonssameiet. Forutsatt at berørte sameiere har gitt sitt samtykke til dette kan styret i sameiet ved vedtak endre den innbyrdes plasseringen av parkeringsplasser dersom dette er i sameiernes interesser.

Ved parkeringsplasser kan det videre etableres ladepunkter for el-biler etter godkjenning fra styret der hvor sameiet har etablert skap med uttak for fellesstrøm til formål lading. Den som skal etablere ladepunkt må anvende en robust, typegodkjent modell med mulighet for avregning av forbruk. Installasjonsarbeid må utføres av godkjent elektroinstallatør etter gjeldene lov og forskrift. Det skal ytes anleggsbidrag ved tilknytning i henhold til gjeldende bestemmelse gjort av styret. Vedkommende seksjonseier er ansvarlig for framføring av strøm til, samt vedlikehold, eventuell oppgradering og forskriftmessig fjerning og el-retur av ladeinstallasjon. Eierskap og ansvar for installasjonen overdras til ny eier ved salg av seksjon.

Kostnader til vedlikehold av disse arealene (eksklusiv parkeringsplass og eventuelle ladeinstallasjoner med strømtilførsel) skal dekkes av den enkelte seksjon.



Fellesarealer skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer kategori a), som fremlegges for ordinært sameiermøte for godkjenning.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

### **6-2 Panterett for sameiernes forpliktelse**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

### **6-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

## **7. Pålegg om salg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjananse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.



## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret - sammensetning**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 1 varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlem velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter.

## **9. Sameiermøtet**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

### **9-2 Tidspunkt for sameiermøtet**

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



### 9-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt å godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

### 9-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.



#### 9-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.



## 10. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

### 10-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

### 10-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

## 11. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Sak 6

**Endring av fargene på husene**

**Forslag fremmet av:** Reidun Nordvik

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

Ønske om å bytte til mer moderne husfarge og sammensetning i sameiet.

**Styrets innstilling**

Styret er positiv til eventuelle endringer av farge.

**Forslag til vedtak**

Styret sender ut en undersøkelse for å sjekke interessen.



Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Det er et styremedlem og et varamedlem på valg. Styreleder Allan Ødegård og styremedlem Colin A. Twomey er ikke på valg i år.

## **Roller og kandidater**

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

**Morten Thomassen**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Charles Mareliussen Breidvik**



## 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: 02333  
[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.