



## Årsregnskap for regnskapsåret 2012

Organisasjonsnr: 980 684 415  
Navn/foretaksnavn: ST SVITHUN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Kortegata 4  
4012 STAVANGER

Brønnøysundregistrene  
23.11.2020

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673





St.Svithun Boligsameie

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Petter A. Haver	Kortegt. 4
Styremedlem	Bjørn Brandtzæg	Kortegt. 4
Styremedlem	Egil Sandve	Boganesstraen 53
Varamedlem	Mona Busk	Vaisenhusgata 57
Varamedlem	Berit Grande	Kortegt. 4
Varamedlem	Marit Ravn	Kortegt. 4

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

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 17 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980684415, ligger i Stavanger kommune og har adresse:

Kortegata 4

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer:

55 1747

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 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er seksjonseier Gunnar Houeland. *Fratrådt.*

### Styrets arbeid

Styret har etter Sameiermøtet for 2012 hatt fire styremøter. I tillegg har det vært et ekstraordinært sameiermøte ifbm. endring i styresammensetning. I forbindelse med den løpende driften har styret hatt jevnlig kontakt per e-post og telefon.

Det er ikke rapportert noen form for uroligheter i huset i 2012.

To kilder til lekkasje ifbm. takkonstruksjon og pipe er funnet og utbedret i løpet av første del av 2012. Denne problematikken har vært omfattende, og styret ser seg fornøyd med oppnådde resultater på dette området.



St.Svithun Boligsameie

Det har blitt gjort en ny gjennomgang av tilstand på papptak. Dette er nå i en forfatning som tilsier at det må gjøres en snarlig utbedring. Styret har tatt avgjørelsen om å skifte papptaket så snart værforholdene tillater dette.

Styret har fulgt opp problemstillinger knyttet til oljeutskillerfunksjon ifbm. sluk i vaskeområdet i garasjen. I henhold til kontaktet ekspertise oppfyller nåværende løsning og vedlikehold myndighetskrav for denne typen bygg.

Heisen har til tider vært noe ustabil. Det har vært foretatt utbedringer i tillegg til regelmessig vedlikehold. Styret er av den oppfatning at anlegget fungerer tilfredsstillende.

Det har vært et tilfelle med vanninntrengning fra balkong mot Vaisenhusgata. Feilsøking og reparasjonsarbeider ifbm. dette har også vært en prioritert oppgave i 2012.

#### **ARSREGNSKAPET FOR 2012**

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Inntektene i 2012 var til sammen kr 405 524,-.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var på kr 411 999,-.

Avvik fra budsjett skyldes i hovedsak: Utgifter til vaktmestertjenester (deriblant fjerning av tagging på garasjeport).

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 150 000,-, mens regnskapet viser kr 142 524,-.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 965,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

#### **BUDSJETT 2013**

Styret har satt opp et budsjett for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader fra 01.01.13.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.



St.Svithun Boligsameie

VALG

Styret består av følgende medlemmer:

Styreleder:	Petter A. Haver	Ikke på valg.	
Styremedlem:	Bjørn Brandtzæg	Ikke på valg.	
Styremedlem:	Egil Sandve	På valg.	Foreslås: Gjenvalg.
Varamedlem:	Mona Busk	På valg.	Foreslås: Gjenvalg.
Varamedlem:	Berit Grande	På valg.	Foreslås: <i>Ragnar Skartveit</i>
Varamedlem:	Marit Ravn	På valg.	Foreslås: Gjenvalg.

Stavanger, 19. mars 2013

Styret i St. Svithun Boligsameie

  
Petter A. Haver

  
Bjørn Brandtzæg

  
Egil Sandve



## 1541 - ST.SVITHUN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	405 524	391 820	405 534	446 088
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>405 524</b>	<b>391 820</b>	<b>405 534</b>	<b>446 088</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-22 530	-21 675	-22 000	-23 000
Konsulenthonorar	3	-3 386	-25 954	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-890	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	4	-142 524	-165 589	-150 000	-175 000
Forsikringer		-37 809	-34 865	-42 000	-45 000
Kommunale avgifter	5	-2 670	0	0	-3 000
Energi/fyring		-29 968	-26 851	-35 000	-36 000
Kabel-/TV-anlegg		-46 548	-39 342	-41 000	-42 500
Andre driftskostnader	6	-126 565	-86 275	-90 000	-95 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-411 999</b>	<b>-401 440</b>	<b>-391 000</b>	<b>-430 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 475</b>	<b>-9 620</b>	<b>14 534</b>	<b>15 588</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	11 440	10 646	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 440</b>	<b>10 646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 965</b>	<b>1 026</b>	<b>14 534</b>	<b>15 588</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 4 965 1 026

## 1541 - ST.SVITHUN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		35	35
Driftskonto i OBOS		45 648	60 976
Sparekonto i OBOS		366 942	365 763
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>412 625</b>	<b>426 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>412 625</b>	<b>426 774</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		360 582	355 616



<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>360 582</b>	<b>355 616</b>
------------------------	----------------	----------------

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	15 585	17 109
Leverandørgjeld	5 253	54 049
Annen kortsiktig gjeld	8	31 205
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>52 043</b>	<b>71 158</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>412 625</b>	<b>426 774</b>
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

STAVANGER, 19.3. 2013,

STYRET FOR ST.SVITHUN BOLIGSAMEIE

PETTER ANDRE HAVER.

BJØRN BRANDZÆG EGIL SANDVE

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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



z

Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	405 524
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>405 524</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-3 386
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 386</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-110 625
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 205
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 694
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-142 524</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-2 670
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 670</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-106 292
Snørydding/gressklipping	-18 763
Andre fremmede tjenester	-151
Kopieringsmateriell	-84
Porto	-1 156
Bank- og kortgebyr	-119
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-126 565</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	262
Renter av sparekonto i OBOS	11 178
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 440</b>

**NOTE: 8****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gorgon Vaktmesterservice	-22 038
Kabel-TV desember, Lyse	-3 568
Strøm desember, Lyse	-5 599
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 205</b>



St.Svithun Boligsameie

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Petter A. Haver	Kortegt. 4
Styremedlem	Bjørn Brandtzæg	Kortegt. 4
Styremedlem	Egil Sandve	Boganesstraen 53
Varamedlem	Mona Busk	Vaisenhusgata 57
Varamedlem	Berit Grande	Kortegt. 4
Varamedlem	Marit Ravn	Kortegt. 4

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

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 17 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980684415, ligger i Stavanger kommune og har adresse:

Kortegata 4

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer:

55 1747

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 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er seksjonseier Gunnar Houeland.

### Styrets arbeid

Styret har etter Sameiermøtet for 2012 hatt fire styremøter. I tillegg har det vært et ekstraordinært sameiermøte ifbm. endring i styresammensetning. I forbindelse med den løpende driften har styret hatt jevnlig kontakt per e-post og telefon.

Det er ikke rapportert noen form for uroligheter i huset i 2012.

To kilder til lekkasje ifbm. takkonstruksjon og pipe er funnet og utbedret i løpet av første del av 2012. Denne problematikken har vært omfattende, og styret ser seg fornøyd med oppnådde resultater på dette området.



St.Svithun Boligsameie

Det har blitt gjort en ny gjennomgang av tilstand på papptak. Dette er nå i en forfatning som tilsier at det må gjøres en snarlig utbedring. Styret har tatt avgjørelsen om å skifte papptaket så snart værforholdene tillater dette.

Styret har fulgt opp problemstillinger knyttet til oljeutskillerfunksjon ifbm. sluk i vaskeområdet i garasjen. I henhold til kontaktet ekspertise oppfyller nåværende løsning og vedlikehold myndighetskrav for denne typen bygg.

Heisen har til tider vært noe ustabil. Det har vært foretatt utbedringer i tillegg til regelmessig vedlikehold. Styret er av den oppfatning at anlegget fungerer tilfredsstillende.

Det har vært et tilfelle med vanninntrengning fra balkong mot Vaisenhusgata. Feilsøking og reparasjonsarbeider ifbm. dette har også vært en prioritert oppgave i 2012.

#### **ARSREGNSKAPET FOR 2012**

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Inntektene i 2012 var til sammen kr 405 524,-.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var på kr 411 999,-.

Avvik fra budsjett skyldes i hovedsak: Utgifter til vaktmestertjenester (deriblant fjerning av tagging på garasjeport).

Drift og vedlikehold ble budsjettet med kr 150 000,-, mens regnskapet viser kr 142 524,-.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 4 965,- som fremkommer i resultatregnskapet foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

#### **BUDSJETT 2013**

Styret har satt opp et budsjett for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatregnskapet.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnader fra 01.01.13.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.



St.Svithun Boligsameie

VALG

Styret består av følgende medlemmer:

Styreleder:	Petter A. Haver	Ikke på valg.	
Styremedlem:	Bjørn Brandtzæg	Ikke på valg.	
Styremedlem:	Egil Sandve	På valg.	Foreslås: Gjenvalg.
Varamedlem:	Mona Busk	På valg.	Foreslås: Gjenvalg.
Varamedlem:	Berit Grande	På valg.	Foreslås: <i>Ragnar Skartveit</i>
Varamedlem:	Marit Ravn	På valg.	Foreslås: Gjenvalg.

Stavanger, 19. mars 2013

Styret i St. Svithun Boligsameie

  
Petter A. Haver

  
Bjørn Brandtzæg

  
Egil Sandve



## 1541 - ST.SVITHUN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	405 524	391 820	405 534	446 088
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>405 524</b>	<b>391 820</b>	<b>405 534</b>	<b>446 088</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-22 530	-21 675	-22 000	-23 000
Konsulenthonorar	3	-3 386	-25 954	-10 000	-10 000
Kontingenter		0	-890	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	4	-142 524	-165 589	-150 000	-175 000
Forsikringer		-37 809	-34 865	-42 000	-45 000
Kommunale avgifter	5	-2 670	0	0	-3 000
Energi/fyring		-29 968	-26 851	-35 000	-36 000
Kabel-/TV-anlegg		-46 548	-39 342	-41 000	-42 500
Andre driftskostnader	6	-126 565	-86 275	-90 000	-95 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-411 999</b>	<b>-401 440</b>	<b>-391 000</b>	<b>-430 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 475</b>	<b>-9 620</b>	<b>14 534</b>	<b>15 588</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	11 440	10 646	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>11 440</b>	<b>10 646</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 965</b>	<b>1 026</b>	<b>14 534</b>	<b>15 588</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital 4 965 1 026

1541 - ST.SVITHUN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		35	35
Driftskonto i OBOS		45 648	60 976
Sparekonto i OBOS		366 942	365 763
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>412 625</b>	<b>426 774</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>412 625</b>	<b>426 774</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		360 582	355 616



<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>360 582</b>	<b>355 616</b>
------------------------	----------------	----------------

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader	15 585	17 109
Leverandørgjeld	5 253	54 049
Annen kortsiktig gjeld	8	31 205
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>52 043</b>	<b>71 158</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>412 625</b>	<b>426 774</b>
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

STAVANGER, 19.3. 2013,

STYRET FOR ST.SVITHUN BOLIGSAMEIE

  
PETTER ANDRE HAVER

  
BJØRN BRANDZÆG

  
EGIL SANDVE

**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

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.



z

Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	405 524
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>405 524</b>

**NOTE: 3**

**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-3 386
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 386</b>

**NOTE: 4**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-110 625
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 205
Drift/vedlikehold heisanlegg	-16 694
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-142 524</b>

**NOTE: 5**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-2 670
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 670</b>

**NOTE: 6**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-106 292
Snørydding/gressklipping	-18 763
Andre fremmede tjenester	-151
Kopieringsmateriell	-84
Porto	-1 156
Bank- og kortgebyr	-119
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-126 565</b>

**NOTE: 7**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	262
Renter av sparekonto i OBOS	11 178
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 440</b>

**NOTE: 8**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gorgon Vaktmesterservice	-22 038
Kabel-TV desember, Lyse	-3 568
Strøm desember, Lyse	-5 599
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-31 205</b>



**Marianne Kambo**

**Fra:** Petter A. Haver [petteha@gmail.com]  
**Sendt:** 25. juni 2013 11:21  
**Til:** Marianne Kambo  
**Kopi:** Berit M. Grande; Egil Sandve; Bjørn A Brandtzæg; Marit Ravn; Mona Busk  
**Emne:** Fwd: Refusjon av for mye betalte kostnader

Hei Marianne,

Kan du sørge for at e-post nedenfor og brev med krav om tilbakebetaling (tidligere oversendt) kommer med når innkallelsen til ekstraordinært sameiermøte sendes ut til beboerne?

Varamedlemmer: Det er planlagt å arrangere ekstraordinært sameiermøte tirsdag 9. juli. Hvem av dere har mulighet til å komme?

Mvh  
Petter Haver

----- Videresendt e-post -----

**Fra:** Berit Grande <berit@ach.no>  
**Dato:** 10. juni 2013 kl. 11:51  
**Emne:** Re: Refusjon av for mye betalte kostnader  
**Til:** "Petter A. Haver" <petteha@gmail.com>  
**Kopi:** Gunnar Houeland <gunnar.houeland@ach.no>, Egil Sandve <egil.sandve@bakerhughes.com>, Bjørn A Brandtzæg <bjorn.brandtzaeg@lyse.net>

Hei Petter/styre!

Jeg aner en ubehagelig undertone i ditt tilsvarende, men velger å tolke det i beste mening og betrakte undringen som spørsmål.

Ja -

Jeg satt i styret da avtale med Lyse ble fremforhandlet. Det var et krav fra Lyse at fakturering skulle skje samlet for de 16 enhetene, formodentlig fordi Lyse da ville spare administrasjonskostnader og ha full kontroll med at alle beboerne var lojale overfor avtalens forutsetning om at de over en periode måtte være deltakere i avtalens minimumsløsninger. Merk at jeg sier 16, ikke 17 enheter. Lyse godtok at Gunnar og jeg skulle ha ett basisabonnement og behandles likt med øvrige sammenslåtte leiligheter, da alle er en husstand hver. Etter dette ble det installert Lyse-hjemmesentral i vår seksjon nr. 16 (AF), som hadde tilsvarende opplegg tidligere. Ingenting ble installert i seksjon 15.

Nei -

Verken jeg, eller Gunnar, som også da var sameiets revisor, har på noe tidspunkt vist skepsis mot den fremforhandlede avtale, eller at vi, i likhet med andre bare fikk installert en enhet. Vi var fullt innforstått med at betalingen skulle skje via sameiets konto, men hadde ingen grunn til å frykte at betalingen skulle skje i strid med sameiets vedtekter. Tvert imot tok vi det for gitt at den interne fordelingen av Lysekostnadene ble *fordelt per abonnent* og ikke etter størrelsen på leilighetene (sameierbrøken).

Dagens beklagelige situasjon startet da revisor i 2011 oppdaget at fordeling av kostnadene ved Lyse likevel hadde skjedd etter sameierbrøk, et forhold som altså strider mot våre vedtekter. Disse klargjør i sin paragraf 3 hva som er «felleskostnader» og som sådan skal fordeles etter sameierbrøk:

§ 3 Fellesutgifter.

Sameiet betaler alle kostnader til drift og vedlikehold av FELLESOMRÅDENE MED KABELANLEGG (min utheving), ledningsanlegg, lekeplass, heis, parkeringsanlegg, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger, samt forsikringer knyttet til disse. Til dekning av fellesutgifter betaler hver sameier et



*kostnadsbidrag. Beløpet fastsettes av styret. Dersom det i tillegg er nødvendig med avsetning til fremtidig vedlikehold, fremmes saken for sameiermøtet.*

Alle kostnader som ikke er nevnt her, eller følger av lovtekster, skal fordeles likt mellom sameierne, altså per enhet, enten den er stor eller liten. En endring av dette kan bare skje ved at 100 % av eierne aktivt godtar en vedtektsendring, ref. Eierseksjonsloven.

Den feil revisor avdekket i 2011 har foregått fra avtalen med Lyse ble inngått. Det er altså ikke et forhold dagens styre har større ansvar for enn andre. OBOS har, som regnskapsfører, stått for fordelingsfeilen. Styret har behandlet en tilsvarende feilføring på kr. 15 000 over 5 år, som OBOS også har forårsaket og erkjent ansvar for. De har i tillegg rotet det til med forvirring om lovtolkning, og jeg spør: Har styret og OBOS virkelig forholdt seg til våre vedtekter?

Da Gunnar oppdaget feilen, tok han umiddelbart saken opp med deg som styreleder. Han forutsatte at feilføringen ble rettet fra og med regnskapsåret 2011.

- Kanskje burde styret/styrene ha oppdaget feilen tidligere, revisor ha oppdaget feilen tidligere, OBOS ha ført riktig fra dag 1?!

I 2011 kunne imidlertid revisor fastslå at så ikke hadde skjedd. Det paradoksale er at feilen per juni 2013 enda ikke er rettet opp, og det bærer du selv ansvar for, Petter. Hadde revisors anmodning blitt fulgt, var dette rettet administrativt fra driftsåret 2011 og redegjort for på påfølgende sameiermøte, hvor også sak skulle blitt reist om hvordan sameiets utestående skulle håndteres. Etter det ville saken vært avsluttet.

I stedet skjedde den noe amatørmessige behandling vi alle kjenner. Dette til tross: Sameiermøtet i april 2012 var uomtvistelig samstemt om å rette det hele opp, men ingen endring skjedde! Gunnar etterlyste en praktisk løsning for omfordelingen ved flere anledninger og tilbød sin bistand til å få den på plass. Senest i januar 2013, da du og jeg hadde møte på Achilles-kontoret, svarte du på Gunnars forespørsel at den saken hadde gått i glemmeboken. Senere har du skriftlig hevdet at det ikke var forglemmelse, men en *ikke-prioritert sak*. Vel, uansett hva det er, Petter, resultatet er det samme – ingen omforent løsning er på plass, - saken var ikke en gang reist for behandling på sameiermøtet i april d.å. Og kostnadene akkumuleres oppover....

Jeg tenker, Petter:

Du drar på ferie med tre kompiser og dere skal dele reisekostnadene. Etterpå viser det seg at de ved en feil er fordelt slik at en av dine venner har betalt dobbelt så mye som dere to andre. Både du og din venn ville helt sikkert umiddelbart betalt deres venn, slik at kostnadene ble fordelt etter intensjonen.

Vel, her i sameiet har vi hatt 16 TV-abonnement. Kostnadene er imidlertid slik fordelt at noen har betalt opp til tre ganger mer enn andre og du/styret har latt dette fortsette over år etter at feilen ble avdekket!

Sameiere som har betalt inn for mye til sameiet har et juridisk krav på å få det overskytende tilbakebetalt. Dette er faktum, jfr. eierseksjonslovens § 23, ikke en sak som skal tas opp til votering på sameiermøter, med mindre styret vil anmode sameierne om å bestride kravets berettigelse. (I dette tilfellet er det vel vanskelig å bestride at seksjonen har betalt for noe den ikke har.) Sameiet må imidlertid ta stilling til håndtering av de som skylder penger. (Ref. her at styret i årets første kvartal fant å kunne ettergi 15 000 kroner. TENK om de i stedet hadde bedt OBOS vurdere om de ville ta sin del av ansvaret og/eller sameieren betale noe???) Hvis sameiets skyldnere ikke tilbakebetaler, vil sameiets konto tappes for et tall som nå har passert 60 000 kroner. Også her - beløpet var mindre høsten 2011! Vi har gitt beskjed om at vi for vår del, er beredt til å gjøre opp for oss vedrørende seksjon nr. 16, og vil stemme for det.

Vedrørende vårt anmeldte krav for seksjon 15:

Saken tas opp nå også for at styret må ta inn over seg at den, sammen med Bredesen saken (kr. 30.000), OBOS feilføringssaken (kr. 15.000), mulig konsulenthonorar til OBOS (behandlet i sameiermøte?) etter hvert tapper felleskassen for betydelige beløp, som må dekkes ved «husleie»-økninger. Og la meg her for ordens skyld presisere: Fordeling til alt som IKKE er nedfelt i vedtekter eller lov, skal fordeles per enhet, IKKE etter sameierbrøk!



Budsjettet for 2013 må avklares snart? Vi har et bygg som nærmer seg 20 år. Behovet for midler til vedlikehold er økende, definert mål for egenkapital er enda ikke nådd. Vi må være kostnadsfokuserete!

Det er for øvrig kjekt å registrere at styret har tatt mine signaler om ikke å ikke handle i strid med eierseksjonsloven vedrørende forvaltning av fellesskapets midler. Dette resulterer kanskje i en redegjørelse vedrørende de poster hvor det allerede er gjort? Grunnen til at jeg skrev meilen du sikter til, var jo nettopp fordi det da enda var mulig å forhindre en feil saksbehandling ved å fremlegge den aktuelle saken for sameiermøtet i april. Lovens intensjon er jo ganske åpenbar; i større saker skal alltid styret søke støtte for sine anbefalinger hos eierne, i sameiets øverste organ - sameiermøtet.

Som redegjort for; kravet vi har reist, skyldes ikke eierbrøk, men det faktum at seksjon 15 har blitt belastet kostnader som seksjonen ikke skulle hatt. De 16 abonnementene Lyses kostnader skal fordeles på, er de 16 leilighetene som har installert Lyse, noe denne seksjonen ikke har. Seksjon 16 skal derimot ha ansvaret for å betale 1/16 av Lysekostnadene – i fortid og fremtid – på lik linje med deg, Petter, øvrige styremedlemmer og øvrige eiere. Ingen skal betale mer og ingen skal betale mindre enn en andel. Dette prinsippet har du jo også allerede akseptert i din epost til Gunnar av 12.3.2013.

La meg avslutningsvis presisere at siden styret har intensjoner om å fremlegge saken for sameiermøtet, må også den korrespondanse som har funnet sted mellom oss og styret vedlegges.

Med vennlig hilsen Berit

PS For ordens skyld: mitt tilsvaret er klarert med min sameier Gunnar. DS.

Berit

Berit

Den 7. juni 2013 kl. 12:19 skrev "Petter A. Haver" <[petteha@gmail.com](mailto:petteha@gmail.com)>:

Hei,

Styret registrerer med forundring at denne saken kommer opp nå. Avtalen med Lyse ble inngått i en tid der Berit var styremedlem og Gunnar var revisor, for mer enn fem år siden. Begge hadde da gode muligheter til å påvirke avgjørelsene som ble tatt, deriblant hvor mange sentraler som skulle installeres, hvor disse skulle bli plassert og hvordan kostnadene skulle fordeles.

Styret ønsker imidlertid selvfølgelig å følge opp henvendelsen. Siden styret tidligere har blitt gjort oppmerksomme på at vi kanskje ikke har handlingsrom til å håndtere kostnadsspørsmål av en slik størrelsesorden (kr. 30.000 er mer enn 5 % av sameiets inntekter på drøye kr 400.000), forstår vi henvendelsen dithen at den skal tas opp som sak i det ekstraordinære sameiermøtet, som vil bli arrangert i slutten av juni. Dette også fordi saken etter vår oppfatning må sees i sammenheng med de avklaringer angående den generelle fordelingen av TV-kostnader, med eventuelle tilbakebetalinger, som vil skje i det møtet.

Mvh  
Petter Haver

Den 14:28 3. juni 2013 skrev Gunnar Houeland <[gunnar.houeland@ach.no](mailto:gunnar.houeland@ach.no)> følgende:



Hei Petter,

For ordens skyld vil vi gjerne utdype oversendelsen av refusjonskravet, datert 30.5.

1. Kravet baserer seg som nevnt på at seksjon 15 ikke skulle ha vært med i fordelingen av kostnader vedrørende Lyse i det det hele tatt. Etter Eierseksjonslovens § 23, 4. ledd har vi da rett på tilbakebetaling av det vi har betalt inn for mye. Det gjelder i utgangspunktet alt som er blitt feilbelastet seksjon 15.

2. Den pågående «saken» vedrørende opprydding av feil fordeling av Lyse-kostnadene er da seksjon 15 uvedkommende.

Imidlertid vil vi gjerne presisere at vi er innforstått med at seksjon 16 (Achilles Finans AS), hvor hjemme-sentral er installert, i likhet med deg selv, Egil Sandve m.fl. har betalt en for liten andel av Lyse-kostnadene. Vi er selvsagt beredt til å etterbetale i samsvar med det som måtte bli besluttet, inntil differansen mellom innbetalt beløp fra seksjon 16 og 1/16 av disse Lyse-kostnadene.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Berit og Gunnar



**Marianne Kambo**

---

**Fra:** Petter A. Haver [petteha@gmail.com]  
**Sendt:** 7. juni 2013 12:29  
**Til:** Helene Vaaland Eriksen  
**Kopi:** Marianne Kambo; Egil Sandve; Bjørn A Brandtzæg  
**Emne:** Fratredelse og ekstraordinært sameiermøte

Hei Helene (og Marianne)!

Etter lang tids vurderinger har jeg besluttet å trekke meg fra styreleder vervet i boligsameiet St. Svithun. Det har nå kommet til et punkt der styrearbeidet går såpass mye utover jobben min, men også privatlivet siden mye tid går med på frustrasjon og håndtering av saker med (dessverre) høyt konfliktnivå. Det har eksempelvis dukket opp to nye henvendelser fra beboerne Gunnar Houeland og Berit Grande, som jeg skal videresende til deres info.

Jeg (og resten av styret) vil uansett planlegge og delta på det ekstraordinære sameiermøtet. Det må på dette møtet da avholdes valg av ny styreleder, og kanskje også nye styremedlemmer, avhengig av hva dagens styremedlemmer bestemmer seg for å gjøre.

Har dere noen kommentarer til ovenstående?

Vi foreslår å ha styremøtet tirsdag 25. juni 2013. Kan det passe for dere å delta på møtet den dagen?

Det er også ønskelig at undertegnede og OBOS tar et møte nokså snarlig, enten "over bordet" eller på telefonen, for å gjennomgå sakene som skal opp på det ekstraordinære sameiermøtet. Deretter må det vel sendes ut en innkallelse, og vi må avklare hva som skal stå i den.

Hører fra deg!

Mvh  
Petter A. Haver  
992 45 789



**Marianne Kambo**

---

**Fra:** Petter A. Haver [petteha@gmail.com]  
**Sendt:** 4. juli 2013 15:00  
**Til:** Marianne Kambo  
**Kopi:** Bjørn A Brandtzæg; Egil Sandve  
**Emne:** Fwd: Fratredelse

Her er Bjørn Brandtzægs melding om fratredelse.

Mvh  
Petter A. Haver

----- Videresendt e-post -----

**Fra:** Bjørn Arve Brandtzæg <bjorn.brandtzaeg@lyse.net>  
**Dato:** 19. juni 2013 kl. 13:36  
**Emne:** SV: Fratredelse  
**Til:** "Petter A. Haver" <petteha@gmail.com>, Egil Sandve <egil.sandve@bakerhughes.com>  
**Kopi:** Mona Busk <mona.busk@stavanger.kommune.no>, Marit Ravn <maritravn1@hotmail.com>, Berit Grande <berit@ach.no>

Hei

Jeg er usikker på om jeg ble valgt for ett eller to år, ettersom jeg rykket opp fra varamann.

Uansett presiserer jeg herved at jeg ikke ønsker å sitte i styret for St. Svithun boligsameie.

Hilsen Bjørn.



**Registreringsblankett  
ved ekstraordinært sameiermøte i  
St.Svithun Boligsameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.  
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut:

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinært sameiermøte i St.Svithun Boligsameie

.....  
Eiers signatur

.....  
(Dato)



St.Svithun Boligsameie

## Til beboerne i St.Svithun Boligsameie

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



St.Svithun Boligsameie

## Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i St.Svithun Boligsameie  
avholdes

Tirsdag 23 april 2013 kl. 18.00 i Petter Havers leilighet i Kortegata 4.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ARSBERETNING FOR 2012

### 3. ARSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### 4. VALG AV REVISOR, PWC ER FORSLATT. PRIS CA 3000,-

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år  
Berit Grande stiller ikke til gjenvalg, Ragnar Skartveit er forslått som nytt varamedlem.

Stavanger, 15.04.13

Styret i St.Svithun Boligsameie

Petter Andre Haver, Bjørn-Brandtzæg, Egil-Sandve



Til Styret i St. Svithun Boligsameie

### Uttalelse vedrørende forenklet revisorkontroll av regnskap

Vi har foretatt en forenklet revisorkontroll av vedlagte balanse for St. Svithun Boligsameie pr. 31.12 2012 og tilhørende resultatregnskap for perioden avsluttet denne dato. Selskapets styre og forretningsfører er ansvarlig for regnskapet. Vår oppgave er å avgi en uttalelse om regnskapet basert på vår forenklete revisorkontroll.

Vår forenklete revisorkontroll er foretatt i samsvar med internasjonal standard for forenklet revisorkontroll av regnskaper, ISRE 2400. Denne standarden krever at vi planlegger og gjennomfører den forenklete revisorkontrollen for med moderat sikkerhet å bekrefte at det vedlagte regnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. En forenklet revisorkontroll er i hovedsak begrenset til forespørsler til selskapets personale og analytiske kontrollhandlinger rettet mot regnskapsmaterialet og gir derfor en mindre grad av sikkerhet enn en revisjon. Vi har ikke foretatt en revisjon, og vi kan følgelig ikke avgi en ordinær revisjonsberetning.

Vi har ved vår forenklete revisorkontroll ikke fått kjennskap til forhold som gir oss grunn til å anta at det vedlagte regnskapet i det alt vesentlige ikke er utarbeidet i samsvar med regnskaplovens regler og god regnskapsøktikk i Norge.

Oslo, 22. mai 2013  
PricewaterhouseCoopers AS

  
Anders Grini  
Statsautorisert revisor

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Sameiet St. Svithun  
v/styreleder Petter Haver  
Kortegt. 4  
4012 Stavanger

Stavanger, 30. mai 2013

**Refusjon av belastninger for TV, Bredbånd m.v. seksjon nr. 15.**

Ved gjennomføring av avtale med Lyse vedrørende TV grunnpakke, Bredbånd og telefoni ble det som kjent avklart med Lyse at undertegnede, som eiere av to seksjoner, ikke skulle måtte installere mer enn 1 stk. hjemmesentral og 1 stk. basisabonnement m.v. Dette ble installert i seksjon nr. 16.

Lyse har belastet sameiet for 16 enheter, mens antallet seksjoner som kjent er 17 (+ garasjen).

Seksjon nr. 15. er likevel blitt belastet for en andel av slike kostnader over fellesregnskapet for sameiet. Vi ber om at disse belastningene blir tilbakebetalt til oss idet vår andel av felleskostnadene allerede er belastet seksjon nr. 16, som da også vil ha ansvaret for 1 av de 16 enhetene i framtiden.

Det er betalt inn/beregnet betalt inn i underkant av kr. 300.000 til Lyse t.o.m. 2013, og seksjon 15 sin andel av dette er da i underkant av kr. 32.000.

Vi ber om at kr. 30.000 blir tilbakeført til vår konto nr. 8160.07.48580, eller at det motregnes i forhold til fremtidige fakturaer. En praktisk løsning kan være at vi lar være å betale kr. 11.948x2 (forfall 30.7 og 30.10), og at resten avregnes i budsjettet for felleskostnadene for 2014. Når vi har tatt med også året 2013 skyldes det at beløpet jo ligger inne i de fakturerte andelene av felleskostnader for seksjon 15, hvorav 2 terminer allerede er betalte.

Vi forutsetter at slike kostnader ikke blir belastet seksjon 15 i etterfølgende år.

Med vennlig hilsen

  
Gunnar Houeland

  
Berit Mathiesen Grande

Seksjon nr. 15  
Kortegata 4  
4012 Stavanger



## Innkalling til ekstraordinært sameiermøte

**Ekstraordinært sameiermøte i St.Svithun Boligsameie avholdes**  
**Tirsdag 09.juli.2013 kl. 18.00 hos OBOS Rogaland, Langflåtveien 29,**  
**4017 Stavanger**

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en person til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

#### 2. FORSLAG TIL SAKSLISTE

##### A) Årsberetning 2012.

Forslag til vedtak: Godkjennes

##### B) Årsregnskap 2012

Forslag til vedtak: Godkjennes

##### C) Fastsettelse av prosentøkning på felleskostnadene fom 01.01.2014.

Forslag til vedtak: Felleskostnadene økes med 10 % fom 01.01.2014

##### D) Valg av revisor, PWC er foreslått (pris ca 3000,- pr år). Det vil og bli et etableringsgebyr kr 2000,- eks. mva (1. året).

Forslag til vedtak: Godkjennes

##### E) Fordeling av kabel-tv kostnader.

Utgifter til kabel-tv har vært fordelt i henhold til sameierbrøk og ikke i henhold til antall seksjoner. Det er enighet om at dette ønskes endret i vårt sameie. Sameiermøtet gir føringer til hvordan dette skal rettes opp og fra hvilket tidspunkt korreksjonen skal gjelde. Utgangspunktet for vedtak vil være Eierseksjonsloven § 23 og sameiets vedtekter § 3. Endring av fordelingsnøkkel krever 100 % flertall da dette berører alle seksjonene.

Forslag til vedtak: Utgifter til kabel-tv deles på antall seksjoner, ikke ift. sameiebrøk. Vedtaket forutsetter at alle seksjonene gir sin tilslutning til endringen, jf. § 23 annet ledd i eierseksjonsloven.

##### F) Refusjon av kabel-tv utgifter gjeldende seksjon 16, v/ Achilles Finans, Gunnar Houeland og Berit Grande. Se vedlagt brev og e-post.



Forslag til vedtak: Avhenger av vedtak i sak E.

- G) Generell diskusjon om styrets beslutningsmyndighet i saker som medfører en kostnad på mer enn 5 % av inntektene til sameiet (inkluderer diskusjon om hva som anses som vanlig vedlikehold og ikke). Angår først og fremst saken om lekkasjen hos Bredesen, men også refusjonskravet i forslag F.

Forslag til vedtak: Styret har beslutningsmyndighet i saker som involverer slikt som kostnadsomfang når det gjelder saken til Bredesen, da dette anses å være et rent vedlikeholdsarbeid, jf. Eierseksjonsloven § 30 punkt g, mens refusjonskravet til B. Grande og G. Houeland ikke omhandler vedlikehold og dermed må tas opp i sameiermøtet.

- H) Valg av styret.  
Styreleder Petter Haver stiller sin plass til disposisjon. Se vedlagt e-post.  
Styremedlem Bjørn Brandtzæg stiller sin plass til disposisjon. Se vedlagt e-post  
Styremedlem Egil Sandve er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Stavanger, 04.07.2013  
I styret for St.Svithun Boligsameie

Petter Andre Haver      Bjørn Brandtzæg      Egil Sandve

~~I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.  
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.~~