



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 774 547
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE FOLLDALSHIEIA
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		860 584	946 033
Sum inntekter		860 584	946 033
Kostnader			
Lønnskostnad		70 212	62 846
Annen driftskostnad		976 579	903 897
Sum kostnader		1 046 792	966 742
Driftsresultat		-186 208	-20 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		663	
Sum finansinntekter		663	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		663	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-185 545	-20 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		-185 545	-20 709
Årsresultat		-185 545	-20 709
Totalresultat		-185 545	-20 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-185 545	-20 709
Sum overføringer og disponeringer		-185 545	-20 709



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 872	66 437
Andre fordringer		99 507	14 180
Sum fordringer		127 379	80 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 419	469 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 419	469 758
Sum omløpsmidler		481 798	550 375
SUM EIENDELER		481 798	550 375

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		287 942	473 487
Sum opptjent egenkapital		287 942	473 487
Sum egenkapital		287 942	473 487
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		188 398	74 085
Annen kortsiktig gjeld		5 459	2 803
Sum kortsiktig gjeld		193 857	76 888
Sum gjeld		193 857	76 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		481 798	550 375



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 530435

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 774 547
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE FOLLDALSHIEIA
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.07.2023



Organisasjonsnr: 920 774 547
SAMEIET ØVRE FOLLDALSHIEIA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		860 584	946 033
Sum inntekter		860 584	946 033
Kostnader			
Lønnskostnad		70 212	62 846
Annen driftskostnad		976 579	903 897
Sum kostnader		1 046 792	966 742
Driftsresultat		-186 208	-20 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		663	
Sum finansinntekter		663	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		663	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-185 545	-20 709
Ordinært resultat etter skattekostnad		-185 545	-20 709
Årsresultat		-185 545	-20 709
Totalresultat		-185 545	-20 709
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-185 545	-20 709
Sum overføringer og disponeringer		-185 545	-20 709



Organisasjonsnr: 920 774 547
SAMEIET ØVRE FOLLDALSHIEIA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		27 872	66 437
Andre fordringer		99 507	14 180
Sum fordringer		127 379	80 617
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 419	469 758
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 419	469 758
Sum omløpsmidler		481 798	550 375
SUM EIENDELER		481 798	550 375
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		287 942	473 487
Sum opptjent egenkapital		287 942	473 487



Sum egenkapital	287 942	473 487
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	188 398	74 085
Annen kortsiktig gjeld	5 459	2 803
Sum kortsiktig gjeld	193 857	76 888
Sum gjeld	193 857	76 888
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	481 798	550 375



Organisasjonsnr: 920 774 547
SAMEIET ØVRE FOLLDALSHEIA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Øvre Follalsheia

Digitalt årsmøte avholdes 18. april - 26. april 2023

Selskapsnummer: 6382





Velkommen til årsmøte i Sameiet Øvre Folldalsheia

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6382>

Det holdes også et frivillig møte 18. april kl. 19:00 , Møterom Ergo- og fysioterapitjenesten, 3 etg Kilden senter, Sørsåhøgda 9 (inngang på baksiden).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Dugnader og dugnadskomite
7. Sosialkomite
8. Reklamasjoner Trident og Sartor Drange
9. Budsjett 2023

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Øvre Folldalsheia



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

I tillegg til styreleder velges følgende til å signere protokollen: Fra nr 33: Ingrid Strande og nr 35: Anne Kvamsdal,

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat - vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr .185.545,- - føres mot egenkapital.

Styrets innstilling

Kommentarer til årsresultat for 2022 fra Styret

1. Utgifter til konsulentonorar kr 119.205 er brukt til å få hjelp fra Obos prosjektavdeling og jurist ifht reklamasjoner mot Trident og SartorDrange. Utgifter til juristen vil bli delvis refundert fra Tryg forsikring = ca kr 60.000,- .

2. Energi/fyring. Budsjettetert med kr 40.000,- Regnskap viser kr 83.341. Årsak: Økte strømpriser



3. Drift/vedlikehold VVS/Vannbåren varme - totalt utgifter/regnskapsført kr 105.438,-
Ca. kr 15.000,- av fakturerte utgifter for arbeid i desember-22 og januar-23, skulle vært regnskapsført som service i 2023.

4. Garasjeport - ekstra utgift (ca kr 14.500,-) desember -22 p.g.a ødelagte wirer.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-.

Styrets innstilling

Det er budsjettert med totalt kr 60.000,- til styrehonorar (uendret fra 2022)

Fordeling av styrehonorar foreslås som følger:

Styremedlemmets navn Honorar i %

Leder : Birgit Gran kr 30.000,- 50%

Nestleder: Endre Lygre kr 11.000,- 18,35%

Styremedlem : Petter Sandøy kr 11.000,- 18,35%

Varamedlem: Ann Piriou Haugland kr 4.000,- 6,65%

Varamedlem Guro Sandven kr 4.000 6,65%

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000,- Se fordeling under styrets forslag



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Birgit Gran - ikke på valg

Styremedlem nr 33 Petter Sandøy - på valg - tar gjenvalg

Styremedlem Endre Lygre nr 35 -velger å gå ut av styret, da han har flyttet ut av Sameiet.

Varamedlem Guro Sandven nr 35 - på valg- tar gjenvalg

Varamedlem Ann Piriou Haugland - på valg - tar ikke gjenvalg

Det er avklart med Obos at det er ingenting i vedtektene som er til hinder for at leieboere kan påta seg styremedlem verv.

Innstilling

Styrets forslag til vedtak = Valgkomiteen sin innstilling (vedlagt)

Det er mulig å komme med "benkeforslag" til nye styremedlemmer og valgkomite på årsmøtet 18.04.23

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hans Petter Hus Arnesen
Hans Petter Arvesen har takket ja til å stille til valg som styremedlem fra nr 35
- Petter Anton Sandøy
Petter Sandøy er foreslått som styremedlem fra nr 33. Han har allerede vært styremedlem i 2 år, og vi er glad for at han er villig til å ta gjenvalg.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Guro Sandven
Guro Sandven er foreslått som varamedlem fra nr 35.
Hun har allerede vært varamedlem i styret i ett år, og vi er glad for at hun vil ta gjenvalg.
- Morten Håkull
Morten Håkull er foreslått som varastyremedlem fra nr 33. Han har vært leieboer i flere år.

Valg av 1 medlem valgkomiteen nr 35 Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen nr 35:

- Stein Opsahl
Stein Opsahl har vært medlem av Valgkomiteen i flere år, og har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som representant fra nr 35

Valg av 1 medlem valgkomiteen nr 33 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomiteen nr 33:

- Eivind Hellesund
Eivind Hellesund har sagt ja til å stille til valg som medlem av Valgkomiteen, som representant fra nr 33.

Vedlegg

1. Innstilling styret mm 2023.pdf

Sak 6

Dugnader og dugnadskomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dugnadskomiteen har hatt fire medlemmer. Tre medlemmer tar gjenvalg. Se innstilling fra Valgkomiteen.

Det vil som tidligere år bli dugnader i mai og juni. Datoene fastsettes etter årsmøtet.

Styrets innstilling

Dugnadskomiteen har hatt fire medlemmer. Tre medlemmer tar gjenvalg. Hvis det ikke er noen som ønsker å melde seg til å være med i Dugnadskomiteen, så er det tilstrekkelig med tre medlemmer. Se også innstilling fra Valgkomiteen

Forslag til vedtak

Følgende er foreslått til Dugnadskomiteen: Lillian Vollan nr 35, Lars Aga nr 35 og Birgit Gran nr 33.

Vedlegg

3. Innstilling styret mm 2023.pdf



Sak 7

Sosialkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår at det opprettes en sosial komite som kan arrangere sommer/høstfest og julegløggfest. Saken tas opp på det fysiske årsmøtet 18.04 og et endelig forslag til vedtak utarbeides på møtet. Beboere som ønsker å stille som medlemmer i sosialkomiteen, kan melde fra til styreleder eller på det fysiske årsmøtet 18.04

Forslag til vedtak

Styret foreslår at det opprettes en sosial komite som kan arrangere sommer/høstfest og julegløggfest. Saken tas opp på det fysiske årsmøtet 18.04 og et endelig forslag til vedtak utarbeides på møtet

Sak 8

Reklamasjoner Trident og Sartor Drange

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har det siste året hatt inne hjelp fra ansatt i prosjektavdelingen hos Obos (Preben Hauge) og advokat hos Obos (Leif Thomas Vik), for å få en endelig ferdigstilling av reklamasjonene i forhold til utbygger og entrepenør. En del "avvik" er lukket, men det har også oppstått nye reklamasjoner bl.a i forhold til vannbårenvarme-pumpen. I tillegg tok vi med reklamasjoner i forhold til terrassedørene (selv om dette egentlig er reklamasjoner som gjelder den enkelte leilighet), fordi det var et så stort omfang. Se vedlagte brev fra advokaten hos Obos til Sartor Drange og Trident. Styret har etter nyttår slitt med å få svar fra Sartor Drange, men har nå fått i gang en dialog på de punktene som gjelder Straume Mesterbygg. Styret jobber også med å utarbeide en oversikt over kostnader og rapporter på feil med vannbårenvarme-pumpen.

Det var meningen å avslutte oppdraget hos Obos pr 31.12.22, men styret har nå hatt noe hjelp fra Hauge og Vik, for at vi skal få til en endelig avklaring på sakene som gjenstår.

Styret har også tatt opp med Trident (og advokat Vik) vedrørende de gjesteparkeringsplassene som var tegnet inn foran BB1 (nr 29-31), og omtalt i salgsoppgaven som fulgte kontrakten, uten at styret har klart å få en løsning.



Denne saken er også meldt som sak til årsmøtet fra en seksjonseier, og det er enighet om at saken tas under sak 8.

Styrets innstilling

Uttalelse fra advokat Vik, der han bl.a skriver: "Noen mindre avvik må man ofte velge å leve med i slike prosjekter, etter en kost-/nytte-vurdering opp imot hva man skal investere i tid og rådgiverkostnader for å forfølge utbygger og/eller entreprenør. Det gjelder også her, og jeg tenker at med en fortsatt fremdrift i gjenstående mot den 1. november 2022, så kan SØF (Sameiet Øvre Folldalsheia) vurdere å la resterende ligge. Når det er sagt, så er dette til slutt SØFs egen vurdering og avgjørelse, og dersom dere vil ta dette videre, så bistår jeg/vi selvsagt – men da er nok søksmål neste skritt." Sitat slutt

Styret jobber med å få på plass en avklaring i forhold til de siste reklamasjonene, og vi ser det som nødvendig at årsmøtet tar en beslutning på "veien videre"!

Forslag til vedtak

Saken tas opp på fysisk årsmøte 18.04.23 og forslag til vedtak utarbeides i møtet

Vedlegg

4. Brev fra advokat til Trident og SD 22.09.22 - sendt nov-22 (1).pdf

Sak 9

Budsjett 2023

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er budsjettert med et overskudd på kr 126.000,- men se også kommentarer..

Kommentar i forhold til **inntekter**: Vil bli redusert med kr 4.320,-

fordi nabosameiet har bestridt 10% økning på garasjeleien. Styret vil til å ta denne økningen opp igjen i løpet av våren 2023.

Kommentar ifht utgifter: Her vil det komme en stor utgift for å få satt opp steinmuren bak byggene - minimum kr 200,000,-

Styret jobber aktivt med å få redusert utgiftene vi har i forhold til serviceavtaler - se vedlegg - og bruker nå firmaet "Really" for å hente inn tilbud. Når det gjelder ventilasjonsanlegget, så vil det være opp til den enkelte seksjonseier, om de ønsker å benytte seg av tilbudet. Se vedlegg.



Styrets innstilling

Når det gjelder serviceavtale i forhold til ventilasjonsanlegget, så kan vi diskutere saken på årsmøtet, men det gjøres ikke vedtak. Alle seksjonseiere vil få tilsendt tilbudet, og få frist på når de må melde fra til Styret om de ønsker en avtale eller ikke. Samtlige tilbud forutsetter at et minimum antall beboere takker ja til tilbudet.

Forslag til vedtak

Budsjett for 2023 godkjennes med følgende kommentarer: 1. Kommentar i forhold til inntekter: Vil bli redusert med kr 4.320,- 2. Kommentar ifht utgifter: Her vil det komme en stor utgift for å få satt opp steinmuren bak byggene - minimum kr 200,000,- som delvis må tas av egenkapitalen.

Vedlegg

5. 6382 Likviditetsbudsjett år 2023 m kontospesifikasjoner,fellesk. økt m 10%, tv,int m kr 112 (2).pdf
6. SERVICEAVTALER 2023 TILBUD.pdf
7. Ventilasjon Flexit vedlikeholdsskjema.jpg



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Birgit Gran	Folldalsheia 33
Nestleder	Endre J Lygre	Folldalsheia 35
Styremedlem	Petter Anton Sandøy	Folldalsheia 33
Varamedlem	Ann H Piriou	Folldalsheia 33
Varamedlem	Guro Sandven	Folldalsheia 35

Valgkomiteen

Christian Furu	Folldalsheia 33
Stein E Schiller Opsahl	Folldalsheia 35

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på telefon 95 80 85 31 (styreleder)

E-post til sameiet: ovrefolldalsheia@styrerommet.no

Se også Sameiet Øvre Folldalsheias hjemmeside på Vibbo.no, der du også kan komme i kontakt med styret.

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.

Utvalg/komiteer

Folldalsheia Veilag – Styrets representant året 2022: Endre Lygre

Dugnadskomiteen – har hatt følgende medlemmer i 2022: Lillian Vollan, Lars Aga, Ann Piriou Haugland og Birgit Gran

Generelle opplysninger om Sameiet Øvre Folldalsheia

Sameiet består av 26 seksjoner.

Sameiet Øvre Folldalsheia er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920774547, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse: Folldalsheia 33-35

Gårds- og bruksnummer:

120 504

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet Øvre Folldalsheia har ingen ansatte.



Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er Revisorgruppen Horda.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt totalt 9 styremøter (4 med det «gamle styret») i 2022 inkludert budsjett og regnskapsmøte.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i dette året har vært:

- **Kommunikasjon/oppfølging med utbygger i forhold til reklamasjoner.**
Det var befaring med Trident, Sartor Drange og noen underleverandører i april-22 med prosjektmedarbeider fra Obos og styreleder til stedet. Styret har fått hjelp fra prosjektmedarbeider og jurist fra Obos i 2022 for å prøve å komme videre med de siste reklamasjonene mot utbygger. Har fått innvilget dekning av det meste av utgiftene til juristen fra Tryg forsikring (se også kommentarer ifht regnskap)
Det som gjenstår av de opprinnelige reklamasjonene er mindre «saker». Alle utvendige fliser er gått over og justert ved behov
Det har vært lagt på noe betong i trappeløp i nr 35, men der det var enighet om å få «rettet på» er ikke utført.
Alle ytterdører er skiftet og etterisolert.
Pumpehuset er ordnet.
Når det gjelder vannbåren varme/varmepumpen, så er dette en reklamasjon som ble aktuell i begynnelsen av -22. Firmaet som leverte og monterte pumpen er konkurs, og styret, med støtte av jurist, mener at utbygger bør dekke noen av kostnadene for defekte deler og gasslekkasjer som har oppstått lenge før en skulle forvente. Se også kommentarer regnskap.
I tillegg har reklamasjoner på terrassedører for den enkelte seksjon, blitt tatt opp med utbygger. Var en befaring med leverandør av dørene i juli-22. Og styret etterlyser nå fremdriften/status.
- **Kommunikasjon med forretningsfører/OBOS.**
- **Avfallscontainere** – BIR har tatt over en del oppgaver fra Strømbergs bl.a skifte av batterier. Papircontaineren «tetter seg» stadig til, fordi beboere kaster opp i for store kartonger/esker som setter seg fast i nedkastet. Medlemmer av styret har mange ganger måtte åpne sideluken på containeren, for å få løst opp alt som sitter fast. Melding er sendt ut på Vibbo og beskjed gitt til nabosameiet.
- Det er bedt om nytt og differensiert tilbud på **markiser og screens**
- Det er lagt **antiskli/trappeneser** på alle trappetrinn (utført av vaktmester) og nøkkelskap er kjøpt inn
- Alle glassrekkverk på fellesområdet er vasket, og de hvite spillene i 3 etg (felles), og flisene er renset, Beboerne fikk tilbud om vask av glassrekkverk, spiler og vinduer.
- **Garasjen** – vi har fått montert bredbånd/inkludert i den nye avtalen om TV/Bredbånd fra Telenor. Og garasjen ble kostet i mai-22



- **Utbedring av uteområdet:** Vi har fått asfaltert gangsti ned mot garasjen – utgift dekket av Trident. Og vi har fått satt opp utebelysning på nordveggen, der utgiftene ble delt mellom sameiet og Trident. Det er montert parkering forbudt skilt ved innkjøring til garasjen. I tillegg er det kjøpt inn fasadestein som skal mures opp rundt garasjeporten – våren 2023
- **Endring/nye driftsavtaler**
 1. Har fått en «Komplett avtale» med Telenor som endres til «FrihetM» fra 2023.
 2. Garasjeport – har inngått ny avtale med Parqio for automatisk åpning av port, fordi den tidligere løsningen for åpning av garasjen, var avhengig av at en person i styret, måtte gi tilgang til nye beboere. Nå kan den enkelte beboer ordne tilgang selv via en app.
 3. Vannbåren varme – har fått ny avtale med Løland VVS om service av anlegget i teknisk rom som er ¼ av kostnaden vi hadde med forrige leverandør.
 4. Firmaet som vi hadde serviceavtale med når det gjaldt garasjeporten, har avvirket virksomheten fra 2023, og vi har fått tilbud fra et annet firma om avtale.
 5. Ventilasjon – har fått tilbud
- **Forsikring** – se kommentarer under «Forsikring» - styret vil vurdere tilbud fra andre forsikringsselskaper.
- **Kommunikasjon med Sameiet Follalsheia 29-31** om parkeringsplasser/ garasjen, og avfallscontainerne
- **Sosiale tiltak:** Det har vært avholdt høstfest i «partyteltet» vårt med stor oppslutning – var også en avskjedsfest for Endre med familie. Julegløggfesten måtte avlyses fordi det var for få påmeldte. Det er også sosialt samvær i forbindelse med dugnader.

Styret har lagt ut møtereferat etter hvert styremøte. Dette for at alle i sameiet skal være oppdatert på hva styret jobber med til enhver tid.

I året som kommer mener styret det vil være riktig å konsentrere seg om:

- Få ferdigstilt reklamasjoner ifht utbygger/entreprenør
- Få på plass siste del av steinmur bak byggene
- Fortsette gjennomgang av serviceavtalene vi har, og få på plass serviceavtaler som er billigst mulig for sameiet uten at det går ut over kvaliteten. Vurderer nå å bruke firmaet «Really» for å få på plass de gunstigste serviceavtalene når det gjelder vaktmestertjenester, renhold, heis, ventilasjon, garasjeport m.fl
- Videreutvikle samarbeidet med de andre boligsameiene med spesiell fokus på fellesareal med lekeplasser – drift, vedlikehold og videreutvikling av disse områdene. Opprette et sameie for fellesområdene (Trident)

VEDLIKEHOLD/DUGNADER

Det ble avholdt en dugnad over to dager i mai og en dag i juni- 2022, med svært bra fremmøte. Det ble luket i bed, gruskanter og plen, og gjødslet plen. Det ble lagt på jord og kugjødselkompost på hekkene og skiftet ut noen av barlind hekkplantene. Det ble lagt på bark der det var behov for det. Pallekasser ble ryddet og det ble plantet nye krydderurter. De store tre-plantekassene ble reparert og noen busker ble flyttet til disse kassene.



Blomster ble plantet i blomsterkrukkene. Trespiler og antisklimatter ble vasket. «Vilnisset», opp mot gangveien bak byggene, ble fjernet,

Vi hadde en to dagers dugnad i september 2022 der det også var veldig bra fremmøte ☺
Antisklistrips ble fjernet fra trappene - der det ikke var gjort Det ble kostet/spylt ved inngangen til garasjen, luket bed og gruskanter, ryddet i plantekasser og pottes, lagt på mer jord rundt rhododendron og trær og plantet klatreplante ved "pumpehuset» I tillegg ble det ryddet i sykkelparkeringen i garasjen og i sameieboden.

I tillegg er en del dugnadsarbeid utført av styremedlemmer og seksjonseiere utenom de nevnte dugnadene.

Veldig positivt at så mange av beboerne stiller på dugnadene!

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022 (se under)

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter:

Driftsinntektene var totalt kr 860.584,- og er litt høyere enn budsjettet.

Kostnader:

Driftskostnadene var totalt kr -1.046.792,- og er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak:

1. **Utgifter til konsulentonorar** kr 119.205 er brukt til å få hjelp fra Obos prosjektavdeling og jurist ifht reklamasjoner mot Trident og SartorDrange. Utgifter til juristen vil bli delvis refundert fra Tryg forsikring = ca kr 60.000,- .
2. **Energi/fyring**. Budsjettet med kr 40.000,- Regnskap viser kr 83.341. Årsak: Økte strømpriser
3. **Drift/vedlikehold VVS/Vannbåren varme** - totalt utgifter/regnskapsført kr 105.438,- Ca. kr 15.000,- av fakturerte utgifter for arbeid i desember-22 og januar-23, skulle vært regnskapsført i 2023.
I tillegg hadde vi en utgift på ca 15.000,- i februar-22 p.g.a en gasslekkasje i varmpumpen – se også kommentar under «Styrets arbeid» - reklamasjoner.
I desember -22 hadde vi en utgift på ca 40.000,- på varmpumpen, bl.a for å skifte ut en defekt ventil - noe som også må regnes som en reklamasjon.
4. **Garasjeport** – ekstra kostnad på nærmere 15.000,- kr i desember fordi wirene på garasjeporten var røket.

Finansinntekter er på kr 663,- høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr .185.545,- og foreslås ført mot egenkapital.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 287.942,-.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10 %

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023 (se under)

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke lagt inn utgifter til større vedlikehold. Styret mener at når det gjelder utvendig renhold av fliser, glassrekkverk og hvite spiler m.fl, så bør en ikke bruke penger på dette i 2023. Noe kan kanskje gjøres på dugnad? Det vil imidlertid bli en stor utgift under posten «Drift/vedlikehold utvendig anlegg» for å få satt opp en steinmur bak byggene (vedtak årsmøtet 2022). Vi har heller ikke fått faktura på kostnaden for første del av muren bak byggene. Totalt vil dette bli en utgift på ca kr 200,000,-.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Øvre Follalsheia. I tillegg ble det, høsten-22, oppdaget at det var feil i den gjeldende forsikringsavtalen. Det som ble meldt inn til Forsikringskontoret i Obos fra utbygger, da byggene ble overtatt av Sameiet, var feil. Det var lagt inn at garasjen var over terreng, noe som ikke stemmer. Dette er nå korrigert, og har medført en ekstra økning av forsikringspremien for 2023. I tillegg var det brukt BRA i stedet for BTA for byggene – dette er også korrigert.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 er økt fra kr 51.570 i 2022 til kr 54.200,- for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.23. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Øvre Follalsheia

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øvre Follalsheia som viser et underskudd på kr 185.545. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsulentsettskaper.



Vedlegg 1

16 av 41 Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf



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

Statsautoriserte
revisorer



Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

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 avvirket.

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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 22. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultantselskaper.



Statsautoriserte
revisorer



SAMEIET ØVRE FOLLALSHEIA
ORG.NR. 920 774 547, KUNDENR. 6382

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	817 344	743 472	817 000	918 000
Andre inntekter	3	43 240	202 561	43 200	47 500
SUM DRIFTSINNEKTER		860 584	946 033	860 200	965 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 213	-7 846	-7 800	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-55 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-4 684	-4 558	-4 700	-4 900
Forretningsførerhonorar		-51 570	-49 975	-51 300	-54 200
Konsulenthonorar	7	-119 205	-10 824	-7 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-358 832	-396 116	-432 200	-210 000
Forsikringer		-74 479	-68 706	-72 900	-82 200
Energi/fyring		-83 341	-105 493	-40 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-134 331	-124 984	-127 000	-168 400
Andre driftskostnader	9	-150 138	-143 241	-137 200	-151 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 046 792	-966 742	-940 100	-839 500
DRIFTSRESULTAT		-186 208	-20 709	-79 900	126 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	663	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		663	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-185 545	-20 709	-79 900	126 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-185 545	-20 709		



SAMEIET ØVRE FOLLALSHEIA
ORG.NR. 920 774 547, KUNDENR. 6382

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		27 872	66 437
Forskuddsbetalte kostnader		99 507	14 180
Driftskonto OBOS-banken		354 419	469 758
SUM OMLØPSMIDLER		481 798	550 375
<hr/>			
SUM EIENDELER		481 798	550 375
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		287 942	473 487
SUM EGENKAPITAL		287 942	473 487
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 459	2 803
Leverandørgjeld		188 398	74 085
SUM KORTSIKTIG GJELD		193 857	76 888
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		481 798	550 375
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 16.03.2023
Styret i Sameiet Øvre Follalsheia

Birgit Gran /s/

Petter Anton Sandøy /s/

Endre J Lygre /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 KLASIFISERING 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	620 160
Kabel-tv	134 784
Garasje	62 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	817 344

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjeleie	43 200
Husleie (gebyr)	40
SUM ANDRE INNETEKTER	43 240

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Gaver til ansatte	-1 753
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 213

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.



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 663, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 684.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-75 750
OBOS Prosjekt AS	-39 165
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 290
SUM KONSULENTHONORAR	-119 205

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-107 031
Drift/vedlikehold VVS	-105 438
Drift/vedlikehold elektro	-7 296
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 246
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 383
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 517
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-10 003
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-492
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-358 832

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-52 011
Vakthold	-7 515
Renhold ved firmaer	-48 671
Snørydding	-16 900
Andre fremmede tjenester	-958
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 570
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 663
Andre kontorkostnader	-1 150
Gaver	-2 346
Bank- og kortgebyr	-2 696
Velferdskostnader	-7 659
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 138



NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	607
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	56
SUM FINANSINTEKTER	663



Annen informasjon om sameiet

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6866711. 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. 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.

Andre tjenester: SERVICEAVTALER

Styret holder på med en gjennomgang av alle serviceavtalene og har kontakt med selskapet Really

Følgende myndighetspålagte serviceavtaler er etablert:

- Heiser - Scan Heis AS
- Varmepumpe (inneholder klimagasser som må kontrolleres årlig) - Thermo Control AS
- Sprinkleranlegg (garasje, fellesområder og den enkelte leilighet) - Totalt Sprinkler AS
- Branneteksjon / varsling - Elotec AS & Securitas AS (Alarmoverføring)
- Vannbåren varme anlegg – Gjøen VVS – Løvland VVS fra des-22

Andre avtaler:

- Vaktmestertjenester) - Bedrift & Eiendomsservice AS
Ukentlig renhold fellesareal, sjekk av sprinklerventil i teknisk rom, rømningsveier og løst brannslukningsutstyr i fellesområder samt gressklipping, lusing mm
Og årlige oppgaver som kosting av garasjen, vask av glassrekkverk mm
- Garasjeport service og vedlikehold(Protectio AS) – går ut fra 2023. Det er kontakt med andre firmaer for å få på plass en ny avtale.
- Fra desember-22 Parqio automatisk garasjeportåpner
- Avfallsanlegg – Strømbergs og BIR (i samarbeid med de øvrige sameiene)
- Jobber med å få på plass en serviceavtale for ventilasjonsanlegget



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.

Sameiets styre har ansvar for HMS og internkontroll. Internkontroll er systematiske tiltak som skal sikre at sameiet planlegger, organiserer, utfører og vedlikeholder egen virksomhet i samsvar med helse- miljø- og sikkerhetslovgivningen. Styret ivaretar internkontroll av blant annet brannvern, felles elektriske anlegg og lekeplasser

Styret har etablert rutiner for HMS-inspeksjoner for ute- og innvendige fellesområder, som gjennomføres to ganger pr år. samt lekeplass (der avtale vil inngås sammen med de andre sameiene, da lekeplassene er fellesområde).

Autoriserte firma har utført kontroll av branndeteksjon og sprinkleranlegg i et utvalg av leiligheter og fellesareal (desember 2022).

Sklisikring av fliser i 3 etg er på plass – det er kjøpt inn store anti-sklimatter. I trappeløpene ble det i september-22 montert anti-skli trappeneser.

Det er i løpet av året publisert meldinger på VIBBO (sameiets beboerportal) med info/påminnelser om forsvarlig lagring av materiell i garasjeboder (bl.a. brannfarlig materiale), om lading i garasjen og om kontroll/test av brannvarsling og sprinkleranlegg.

HMS Generell informasjon:

Boder/garasje:

- Materiell lagret utenfor bodene skal ikke forekomme, det er observert endel brennbart avfall som må fjernes.
- Gassflasker til grill etc skal ikke lagres i garasjen/bodene. Disse lagres sikrest på veranda / terrasse.
- Sprinklerrør og armaturer i bodene skal IKKE benyttes til oppheng av utstyr. Det skal være fri avstand rundt sprinkler, slik at eventuell utløsning sikrer effektiv slukking.

Den enkelte leilighet:

- Dersom det oppdages skade / feilmelding på sprinklere eller brannvarsling, må styret varsles umiddelbart.
- Ved montering/flytting av skap/hyller, er det ikke tillatt at sprinklere blir stående inne i skap. Eventuelt behov for flytting av sprinklere skal informeres til styret, og skal utføres av kvalifisert personell.
- Kontroll av egne brannslukningsapparat utføres av den enkelte beboer.



- Det er ikke anledning til å plassere søppel utenfor inngangsdør (ref. Husordensreglene)

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Innstilling/forslag fra Valgkomiteen, Sameiet Øvre Folldalsheia

Valgkomiteén bestående av Christian Furu og Stein Opsahl innstiller på følgende nytt styre.

Styreleder

Birgit Gran – ikke på valg

Styremedlemmer

Petter Sandøy nr 33 – tar gjenvalg

Forslag nytt styremedlem nr 35 - Hans Petter Hus Arnesen

Varamedlemmer

Guro Sandven, nr 35 – tar gjenvalg

Forslag nytt varamedlem - Morten Håkull, nr 33

Valgkomite

Forslag nytt medlem Eivind Hellesund nr 33 og Stein Opsahl nr 35 – tar gjenvalg

Dugnadskomite

Lars Aga, Lillian Vollan og Birgit Gran – tar alle gjenvalg

27 mars 2023

Stein Opsahl



Innstilling/forslag fra Valgkomiteen, Sameiet Øvre Folldalsheia

Valgkomiteén bestående av Christian Furu og Stein Opsahl innstiller på følgende nytt styre.

Styreleder

Birgit Gran – ikke på valg

Styremedlemmer

Petter Sandøy nr 33 – tar gjenvalg

Forslag nytt styremedlem nr 35 - Hans Petter Hus Arnesen

Varamedlemmer

Guro Sandven, nr 35 – tar gjenvalg

Forslag nytt varamedlem - Morten Håkull, nr 33

Valgkomite

Forslag nytt medlem Eivind Hellesund nr 33 og Stein Opsahl nr 35 – tar gjenvalg

Dugnadskomite

Lars Aga, Lillian Vollan og Birgit Gran – tar alle gjenvalg

27 mars 2023

Stein Opsahl



Advokatene i OBOS

medlemmer av Den Norske Advokatforening

Sartor Drange AS
v/ Johnny Barsnes og Kristian Kvåle
Idrettsvegen 156, 5353 Straume
johnny.barsnes@sartorange.no
kristian.kvale@sartorange.no

Trident Bolig AS
v/ Knut Lavik og Kenneth Aase
Sandbrogaten 3, 5003 Bergen
lavik@tridentbolig.no
aase@trident-arkitekter.no

(brevet sendes kun per e-post)

Adv. Terje Sjøvold
Adv. Ivar Takle
Adv. Bente Lauritzsen
Adv. Boddvar Kaale
Adv. Anne E. Prøsch Hage
Adv. Håvard Bakken
Adv. Dagrun Grønvik
Adv. Pål Grønnæss (H)
Adv. Bjørn Tore Flaatten
Adv. Constance S. Haugland
Adv. Lars Njaa Eriksen
Adv. Leif Tomas Vik
Adv. Jens Thommesen
Adv. Peter L.H. Hiorth
Adv. Kristiane E. Berg
Adv. Katharina Lindbak
Adv. Live Karbø Onstad
Adv. Ragnhild Løseth
Adv. Tora Vinje
Adv. Hanne Heum Karlsen
Adv. Caroline Landmark
Adv. Mads Ole Haugen
Adv.flm. Siri Enge
(H) Møterett for Høyesterett

Ansv.adv.: Leif Tomas Vik
Epost: vik@obos.no
Tlf: 22865693
Vår ref.: 14623
Oslo, den 22. september 2022

SAMEIET ØVRE FOLLDALSHIEA – TRIDENT/ SARTOR DRANGE

Det vises til brev herfra på vegne av Sameiet Øvre Folldalsheia («SØF») den 10. juni 2022 til Trident Bolig AS («TB») og Sartor Drange AS («SD»), med svarbrev fra Kvåle hos SD den 30. juni 2022. Vi legger til grunn av SD representerer både seg selv og TB i saken, foreløpig, med mindre vi får melding om annet.

Innledningsvis vil SØF gjenta at både dialogen og håndteringen fra SD sin side (ved Barsnes) har vært god helt frem til brevet fra Kvåle, selv om vi får ta til etterretning av sistnevnte er av en annen oppfatning. Det eneste som var ønsket formalisert med brevet herfra den 10. juni 2022 var fremdriften, slik at saken kunne lukkes i nær fremtid, i alle parters interesse. Uansett noterer vi oss at flere utbedringer har skjedd siden brevvekslingen, også i det siste - og det er bra.

Nærværende brev gir en oppdatert status i saken slik SØF ser den, med tilsvaret til brevet av den 30. juni 2022 og en oversikt over hvilke arbeider/forhold som fortsatt gjenstår (mye har i mellomtiden kommet så langt at forholdene kan lukkes, disse er tatt ut av gjennomgangen nedenfor):

1. Utvendig kledning i royalimpregnert materiale, og behandling av kappflater
(Reklamasjonsrapporten s 90 punkt 7)

Fra Reklamasjonsrapporten hitsettes:

«Ifølge Møre Royal, er det et krav at alle kappflater skal behandles med olje fra Møre Royal for at garantien skal gjelde. Når en studerer tilgjengelige kappflater, finner jeg ingen tegn til at det har blitt utført behandling av kappflater med olje fra Møre Royal. Det bes om at det dokumenteres at kappflatene er behandlet, og at dette er utført med riktig olje fra Møre Royal (...).»

Denne reklamasjonen opprettholdes, og det bes om at kappflatene behandles innen den 1. november 2022.

Side 1 av 3

Vedlegg 4

29.09.2022 fra advokat til Trident og SD 22.09.22 - sendt nov-22 (1).pdf

Advokatene i OBOS

medlemmer av Den Norske Advokatforening

Videre: Siden det ble stilt spørsmålstegn ved brannklassifiseringen av royalimpregnert kledning har det vært gjort, og gjøres det, et betydelig arbeid som involverer blant annet leverandører, Treindustrien, Boligprodusentenes Forening (BPF), SINTEF Byggforsk, Direktoratet for byggkvalitet (DiBK), Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD), m.fl. Selv om SINTEF har utarbeidet standardiserte fraviksanalyser («Branntrygg») for å sikre brukstillatelser og ferdigattester, så er det likevel fortsatt slik at disse trematerialene formelt sett var feilklassifiserte hva gjelder brannegenskaper, og det er uavklart hvordan nødvendige regelendringer skal håndteres.

Det er altså ikke snakk om en utvikling/innskjerping i kravene til kvalitet eller metode siden avtaletidspunktet («utviklingsrisikoen»), men krav til merking, klassifisering og produkttegenskaper på avtaletiden - som var i strid med offentligrettslige krav den gang, og som fortsatt er det i dag (inntil videre, mye tyder på at man vil finne løsninger her). Videre må det være slik at forbrukerkjøpere kan stole på at de materialvalg en profesjonell entreprenør tilbyr, er godkjente for bruk i samsvar med offentligrettslige regler, jf. buofl § 25 (2).

Frem til offentlige myndigheters holdning til dette er endelig avklart, opprettholdes også denne reklamasjonen formelt.

Vi tar til etterretning at motpartene er av andre oppfatninger på dette punktet. For å unngå unødige rettslige skritt ber vi imidlertid om av det på vegne av TD (evnt. også SD) avgis erklæring om utsatt/forlenget foreldelsesfrist for slike krav på SØFs hånd som ikke allerede er foreldet og for øvrig fortsatt er i behold på tidspunktet for erklæringen, til den 1. oktober 2023, jf. foreldelsesloven (fl) § 28. Det legges til grunn at TB/SD har sikret sine posisjoner overfor produsenter/leverandører tilsvarende, slik at dette er uproblematisk.

Dersom forfølgning likevel blir nødvendig her, vil den inkludere at forholdet (innen den 1. november 2022) meldes inn til kommunen med henvisning til plbl. kap. 32. Etter det opplyste foreligger det ikke ferdigattest for tiltaket.

2. I betongen ved underetasjen i nr. 35 er det «kråkereir» i betongstøpen (se møteinnkalling 5.4.22 punkt 3)

Her er nå det aller meste utbedret, det gjenstår kun arbeider ved trappevange i underetasjen i nr. 35. Det bes om at dette utføres innen den 1. november 2022.

3. Vannbåren varme-anlegget leverte ikke nok varme grunnet lekkasje, utbedringskostnader kreves erstattet (se e-post av 29.11.21, med kommentarer fra rørlegger Frode Løland vedr. støy, varme og trykk, samt møteinnkalling 5.4.22 punkt 3)

Fakturaen fra Thermocontrol, som var vedlagt forrige brev, viser at kostnadene gjelder utbedring i januar 2022 av en gasslekkasje i varmeanlegget som ble overtatt i juni 2018. Når en slik feil oppstår etter så kort tid (3,5 år), gir det en presumpsjon for at anlegget ble levert med feil, og påstanden om at dette skyldes manglende vedlikehold fremstår udokumentert fra SB/TSs side. De kostnadene i fakturaen som gjelder service/vedlikehold er tatt ut av kravet mot TB/SD.

Side 2 av 3

Vedlegg 4

30.06.2024 fra advokat til Trident og SD 22.09.22 - sendt nov-22 (1).pdf



Advokatene i OBOS

medlemmer av Den Norske Advokatforening

Det er riktig som det anføres i brevet fra TB/SD, at kravet på prisavslag bortfaller som følge av at entreprenørens utbedringsrett er forsømt - men da er det fortsatt slik at SØFs kostnader, eller entreprenøren (TB/SD) sine sparte kostnader, like fullt er erstatningspliktige overfor SØF, jf. buofl. § 35. Så lenge TB/SD ikke dokumenterer at de kunne ha utført utbedringene med lavere kostnader enn NOK 14.507,- (ink. mva.), så fastholdes kravet. For øvrig så bemerkes at dette uansett ikke kompenserer SØFs tid, «plunder og heft» i forbindelse med utbedringsarbeidene, og er et såpass beskjedent beløp at det bør være uproblematisk for TB/SD å erstatte. Det bes om at beløpet overføres innen den 1. november 2022.

4. Utvendig eikepanel har løsnet (godt synlig på befaring 6.4.22)

Dette forholdet er dessverre fortsatt ikke fullstendig utbedret. På befaring den 24. august 2022 så OBOS Prosjekt AS at det var flere løse eikepaneler, bl.a. ved H0102 i nr. 33. Det bes om at disse utbedringene utføres innen den 1. november 2022.

5. Terrassedører går tregt/ er vanskelige å skyve på, og/eller er vanskelige å åpne/lukke (klemmer ikke helt inntil)

Etter det opplyste skal manglene i denne saken ha sammenheng med SDs underentreprenør Straume Mesterbygg sine arbeidere, herunder at det ikke ble benyttet originale skruer, og at det er monter en list/bord over terrassedørene.

I deres forrige brev het det at dørprodusenten (Magnor) skulle kontrollere disse dørene fra uke 27. Det antas følgelig at denne kontrollen nå (i uke 38) er gjennomført. Vi ber om å få oversendt oversikt over eventuelle funn/mangler. Deretter vil SØF vurdere hvorvidt eventuelle enkelte sameier bør forfølge dette videre på egen hånd, eller om det skjer i regi av sameiet som fullmektig på vegne av sameierne.

Vi håper på en fortsatt konstruktiv dialog i saken, slik at den kan løses snarlig og til beste for alle involverte.

Vennlig hilsen
Advokatene i OBOS

/s/

Leif Tomas Vik
advokat



Likviditetsbudsjett 2023 SAMEIET ØVRE FOLLDALSHIEIA

	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul	Aug	Sep	Oktober	Nov	Des	Sum
Innbetalinger													
Innkrevde felleskostnader													
Fellesskostnader	56 848	56 848	56 848	56 848	56 848	56 848	56 848	56 848	56 848	56 848	56 848	56 848	682 176;
Garasjeleie	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	5 600	67 200;
Kabel-TV	11 362	14 274	14 274	14 274	14 274	14 274	14 274	14 274	14 274	14 274	14 274	14 274	168 376;
Andre inntekter													
3611 Garasjer	3 958	3 958	3 958	3 958	3 958	3 958	3 958	3 958	3 958	3 958	3 958	3 958	47 500
Sum innbetalinger	77 768	80 680	80 680	80 680	80 680	80 680	80 680	80 680	80 680	80 680	80 680	80 928	965 500
Utbetalinger													
Personalkostnader													
5400 Arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	8 500	0	0	0	0	0	0	0	8 500
Styre honorar													
530 Styrehonorar	0	0	0	0	60 000	0	0	0	0	0	0	0	60 000
Revisjonshonorar													
671 Revisjonshonorar	4 900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 900
Forretningsfører honorar													
670 Forretningsfører honorar	13 550	0	0	13 550	0	0	13 550	0	0	13 550	0	0	54 200
Konsulent honorar													
673 Konsulent honorar	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	30 000
Drift og vedlikehold													
6601 Drift/vedl.hold bygninger	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500	30 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	25 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	15 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	25 000
6606 Drift/vedl.hold heiser	0	0	0	35 000	0	0	0	0	0	0	0	0	35 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	0	0	0	7 500	0	0	7 500	0	0	7 500	0	7 500	30 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasi.anl.	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	1 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanl.	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	25 000
6615 Drift/vedl.hold søppelanlegg	0	0	0	0	0	15 000	0	0	0	0	0	0	15 000
663 Egenandeler forsikring	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	6 000
664 Kostnader dagnad	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	250	3 000
Forsikringer													
7501 Forsikring bygninger	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	6 850	82 200
Elektrisk energi													
Vedlegg 5													

Likviditetsbudsjett - SAMEIET ØVRE FOLLDALSHIEIA m kontospesifikasjoner, fellesk. økt m 10%, tv.int m kr 112 (2).pdf



620 Elektrisk energi	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	5 833	70 000
TV-anlegg/Bredbånd															168 400
6607 TV-anlegg/bredbånd	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	14 033	
Andre driftskostnader															
655 Driftsmaterialer	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	5 000
674 Vakstremstertjenester	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	4 417	53 000
6741 Vakthold	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 000
677 Renhold ved firmaer	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	4 167	50 000
678 Snørydding	0	8 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17 000
679 Andre fremmede tjenester	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	500
686 Møter, kurs, oppdatering mv	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	417	5 000
689 Andre kontorkostnader	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	1 000
743 Gaver, ikke fra driftsberet.	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	167	2 000
777 Bank og korigebyr	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	233	2 800
778 Velferdskostnader	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	583	7 000
Sum Utbetalinger	69 025	59 075	99 125	119 075	75 075	64 125	60 075	60 075	64 125	59 075	64 125	59 075	60 075	60 075	839 500
Resultat før finan. inn-/utbet	8 743	21 605	-18 445	-38 395	5 605	16 555	20 605	20 605	16 555	21 605	16 555	21 605	20 853	20 853	126 000
Finansielle inn-/utbet:															
Endring	8 743	21 605	-18 445	-38 395	5 605	16 555	20 605	20 605	16 555	21 605	16 555	21 605	20 853	20 853	126 000
Driftskonto og sparekonto															
192 Driftskto OBOS-banken	232 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	232 000
Sum	240 743	262 349	282 954	226 115	231 720	248 275	298 986	278 381	315 541	337 147	315 541	337 147	358 000	358 000	358 000

Likviditetsbudsjett - SAMLEDE ØKRE.FOLLODALSHJES m kontospesifikasjoner, fellesk. økt m 10%, tv.int m kr 112 (2).pdf

Vedlegg 5



SERVICEAVTALER 2023

VANNBÅREN VARME – I 2022 brukte vi Gjøen VVS til å ha service på anlegget inne/i teknisk rom. Firmaets pris på årlig service kr 19.500,-. Vi valgte å inngå avtale med Løland VSS som har årlig service for kr 4.125,-

Besparelse: kr 15.375,- pr år

I tillegg har vi service avtale med Thermocontrol for selve pumpen (ute) kr 15.000,- pr år.

HEIS

Når det gjelder heisservice og alarm, har vi fått hjelp av firmaet Really til å innhente tilbud.

Vi har fått tilbud fra firmaet AltHeis og totalt for service og alarm begge heisene tar de kr 17.090,-. Denne avtalen vil vi ikke kunne inngår før fra 2024.

Vi har avtale med Scanheis ut 2023 og totalkostnad for service og alarm er kr 31.632,-

Besparelse fra 2024 kr 14.542,- pr år

VAKTMESTERTJENESTER og RENHOLD

Her har Really hentet inn flere tilbud, og ut i fra de tilbudene vi har fått, vil det lønne seg å fortsette med firmaet vi bruker i dag = BESAS (Bedrift og eiendomsservice)

Med de prisene de oppgir for renhold, vaktmestertjenester, kosting av garasje og vask av glassrekkverk i disse tilbudene, så vil vi kunne tjene store beløp!

Når det gjelder renhold og vaktmestertjenester så betaler vi p.t kr 7.773,- inkl mva pr måned

I tilbudet til Really så er prisen kr 6.541,- eks mva - dvs kr 8.176,25 inkl mva

Det vil si en differanse pr måned /økt utgift på kr 403,25 pr måned x12 = kr 4.839,- pr år antageligvis p.g.a at de må betale ekstra(5%) til Really

Men, kosting av garasjen en gang pr år og betalte vi kr 6.225,- inkl mva i 2022 - nytt tilbud er kr 5.670,- inkl mva

Det vil si at vi sparer kr 555,- pr år

Den største differansen er på vask av glassrekkverket som vi også gjør årlig. Her betalte vi kr 22.125,- inkl mva i 2022

Nytt tilbud kr 5.802,50 inkl mva. Det vil si at vi sparer kr 16.322,50 pr år.

Ser vi de tre tilbudene under ett, så er **total besparelse kr 12.038,50 pr år**

GARASJEPORT

Her har vi hentet inn tilbud fra Assa Abloy, og Really har hentet inn tilbud fra Portmakeren og Portmann. Ennå ikke helt avklart hvilket firma vi vil gjøre avtale med.



VENTILASJON

Her vil det være opp til den enkelte seksjonseier om de ønsker å benytte seg av tilbudet om årlig service og skifte av filter. Tilbudene er basert på at et visst antall av eierne inngår avtalen.

Vi har to forskjellige typer anlegg Flexit Uni 2 og Uni 3 – de største leilighetene har Uni3

Iflg FDV for Flexit ventilasjonsanlegget er det en hel del vedlikeholds-oppgaver som skal utføres årlig – se vedlegg. Inkludert i avtalen er punktene om filterskift, vifter, rotorveksler, pakninger og børstelist. Kjøkkenhette, ventiler og luftinntak, må den enkelte beboer rengjøre/vedlikeholde-

Her har vi fått inn tilbud fra firmaet «Venti» og i tillegg har «Really» hentet inn tilbud fra Bravida, R.Torgersen og Bergen Air

Bravida:

Forutsettes at min. 13 leiligheter takker ja til tilbudet.

Har oppgitt at prisen på service inkludert filterskifte er kr 1.200,- eks moms

Really undersøker hvorfor dette firmaet ikke har oppgitt differensiert pris, på henholdsvis Uni2 og Uni 3, slik de andre firmaene har gjort.

Bergen Air:

Forutsetter at min. 10 leiligheter takker ja til tilbudet.

Har oppgitt at prisen på service inkludert filterskifte er kr 1.407,- eks moms for Uni2 og kr 1.126,- eks moms for Uni3

R.Torgersen:

Forutsetter at min. 15 leiligheter takker ja til tilbudet.

Har oppgitt at prisen på service inkludert filterskifte er kr 1.890,- eks moms for Uni2 og kr 1.785,- eks moms for Uni3

Venti:

Forutsetter at min. 10 leiligheter takker ja til tilbudet.

Har oppgitt at prisen på service inkludert filterskifte er kr 1.605,- eks moms for Uni2 og kr 1.470,- eks moms for Uni3

Ut i fra de ovenfornevnte tilbudene, så er tilbudene fra R. Torgersen og Venti høyest priset.

Regner med å få en avklaring ifht prisen fra Bravida før årsmøtet.



Vedlegg 7 til sak 9. Budsjett 2023

N

Brukerveiledning



10 Vedlikeholdsskjema

Komponent	Handling	Intervall
Filter	Filter må skiftes minimum 1 gang pr. år. Det anbefales å gjøre dette 2 ganger i året, før og etter pollenlesong. Etterse at filterpakningen tetter helt.	6-12 mnd.
Vifter	Viftene må rengjøres minst 1 gang pr. år for å opprettholde virkningsgraden på viften.	12 mnd.
Rotorveksler	Kontroller at overflatene er rene. Kontroller at tetningslistene ligger inntil rotorveksleren. Kontrollér at driftsreim til rotoren er hel og ikke for slakk.	12 mnd.
Kjøkkenhette*	Vask fettfilter. Kontroller at spjeldet er rent og stenger helt.	2 uker
Pakninger	Kontroller at pakninger/tetting på dør, under filtere, på viftemoduler og rotormodul er hele.	12 mnd.
Ventiler	Tillufts- og avtrekksventiler (på bad, sove rom, vaskerom etc) må rengjøres minst 1 gang pr. år.	12 mnd.
Luftinntak	Kontroller at løv og annet ikke har festet seg til risten. Under frostrøykperioder vinterstid kan luftinntak rime igjen. Om nødvendig må det da skrapes rent så luften kan passere.	12 mnd.
Takhatt	Om anlegget har takhatt skal denne kontrolleres for løv og lignende. Kontroller også at dreneringsspalte er åpen.	12 mnd.
Kanaler	Kontroller at kanaler er rene.	10 år
Børsteliste	Kontroller at børsteliste er hele og tetter godt mot rotoren. Om de er slitt kan de flyttes til neste spor i profilen, slik at de kommer nærmere rotor.	3 år
Innside aggregat	Kombinasjonen av svært lav utetemperatur og fuktig avtrekksluft kan føre til isdannelse. Normalt vil dette ikke være noe problem - når normale driftsforhold trer inn igjen inn vil iskrystallene bli omdannet til damp og bli ført ut av aggregatet via avkastluften. Ved ekstrem kulde over lengre tid bør aggregatet sjekkes for is.	

*For aggregater som har avtrekkt fra kjøkkenheten koblet inn på aggregatet.

11 Feilsøking

Type feil	Tiltak
Kald trekk	Kontroller hvilken tilluftstemperatur som er valgt. Se betjeningspanel.
	Kontroller at rotoren går rundt.
	Kontroller at ettervarmen går på.
	Behov for nytt avtrekksfilter.
Viftene går ikke	Kontroller at det er strøm til aggregatet.
	Kontroller at overhetingstermostaten ikke har slått ut.
	Resett ved å trykke inn knapp. Må også resettes på automatikkpanel. Se kapittel 1.4, 4.7 og 7.10
Liten luftmengde	Kontroller hvilken hastighet aggregatet er satt i.
	Kontroller om filtre er tette.
	Kontroller inntaksrist.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 18.04.23 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.23

Selskapsnummer: 6382 **Selskapsnavn:** Sameiet Øvre Follalsheia

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>I tillegg til styreleder velges følgende til å signere protokollen: Fra nr 33: Ingrid Strande og nr 35: Anne Kvamsdal,</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000,- Se fordeling under styrets forslag</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Hans Petter Hus Arnesen
- Petter Anton Sandøy

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Guro Sandven
- Morten Håkull

Medlem Valgkomiteen nr 35 (kun 1 skal velges)

- Stein Opsahl

Medlem Valgkomiteen nr 33 (kun 1 skal velges)

- Eivind Hellesund

Sak 6 Dugnader og dugnadskomite

Følgende er foreslått til Dugnadskomiteen: Lillian Vollan nr 35, Lars Aga nr 35 og Birgit Gran nr 33.

- For
- Mot

Sak 7 Sosialkomite

Styret foreslår at det opprettes en sosial komite som kan arrangere sommer/høstfest og julegløggfest. Saken tas opp på det fysiske årsmøtet 18.04 og et endelig forslag til vedtak utarbeides på møtet

- For
- Mot

Sak 8 Reklamasjoner Trident og Sartor Drange

Saken tas opp på fysisk årsmøte 18.04.23 og forslag til vedtak utarbeides i møtet

- For
- Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Budsjett 2023

Budsjett for 2023 godkjennes med følgende kommentarer: 1. Kommentar i forhold til inntekter: Vil bli redusert med kr 4.320,- 2. Kommentar ifht utgifter: Her vil det komme en stor utgift for å få satt opp steinmuren bak byggene - minimum kr 200,000,- som delvis må tas av egenkapitalen.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.