



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 355 749
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
Forretningsadresse: c/o Obos Stor Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 521 907	1 533 865
Sum inntekter		1 521 907	1 533 865
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		45 765	45 765
Annen driftskostnad		1 347 177	1 208 691
Sum kostnader		1 481 022	1 322 916
Driftsresultat		40 886	210 949
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 342	3 595
Sum finansinntekter		3 342	3 595
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 342	3 595
Ordinært resultat før skattekostnad		44 228	214 544
Ordinært resultat etter skattekostnad		44 228	214 544
Årsresultat		44 228	214 544
Totalresultat		44 228	214 544
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		44 228	214 544
Sum overføringer og disponeringer		44 228	214 544



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		67 449	113 214
Sum varige driftsmidler		67 449	113 214
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		67 449	113 214
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 375	153 522
Sum fordringer		72 375	153 522
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 278 591	1 086 290
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 278 591	1 086 290
Sum omløpsmidler		1 350 966	1 239 811
SUM EIENDELER		1 418 416	1 353 025

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 275 760	1 231 532
Sum opptjent egenkapital		1 275 760	1 231 532
Sum egenkapital		1 275 760	1 231 532
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		105 162	109 386
Annen kortsiktig gjeld		37 494	12 107
Sum kortsiktig gjeld		142 656	121 493
Sum gjeld		142 656	121 493
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 418 416	1 353 025



Årsmøte 2021

Sameiet Skjærgårdsholmen

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 25. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Skjærgårdsholmen. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 25. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6346>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Skjeggkresanering
6. Luft til luft varmepumpe installasjon
7. Mandat til å endre parkeringsplan - 3 småbilstplasser for utleie
8. Styrets fullmakter.
9. snømåking/salting av kommunal vei.
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Skjærgårdsholmen

Geir Otterbeck

Alf Arne Byrknes

Stig Løseth

Marlén Mellingen

Runar Spansvoll



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

De 2 foreslåtte protokollvitner er forespurt og har godtatt dette.

Forslag til vedtak

Inger Grøtte Andersen

Trond Vindenes



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000.

Beløpet er det samme som 2019 og 2020. Styret bestemmer selv hvordan godtgjørelsen fordeles på styremedlemmer og styreleder.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 80.000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2020.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

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

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 25.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



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

Det ordinære årsmøte i Sameiet Skjærgårdsholmen blir avholdt digitalt nå videre på. Dette skje

Års
er 2

Sels

Leil

Nav

Jeg

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

[navn] og [navn] velges som protokollvitne(r)

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr [sum].

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

Saker til behandling:

Saksfremstilling

Forslag til vedtak

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

Saksfremstilling



Forslag til vedtak

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

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

Verv	Navn på kandidat	For

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Otterbeck	Håkonshellaveien 227 B
Styremedlem	Alf Arne Byrknes	Håkonshellaveien 227 A
Styremedlem	Stig Løseth	Håkonshellaveien 227 D
Styremedlem	Marlén Mellingen	Håkonshellaveien 227 D
Styremedlem	Runar Spansvoll	Lyderhornslie 43

Valgkomiteen

Audun Angelfoss	Håkonshellaveien 227 E
Stein G Midtbø*	Håkonshellaveien 225
Trine Ulvesæter*	Håkonshellaveien 227 D

*Til ekstraordinært årsmøte i oktober 2020 trakk Stein G Midtbø og Trine Ulvesæter seg som medlemmer av valgkomiteen. Trond Vindenes ble valgt som nytt medlem på det ekstraordinære årsmøtet.

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Skjærgårdsholmen

Sameiet består av 45 seksjoner.

Sameiet Skjærgårdsholmen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915355749, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Håkonshellaveien 225
Håkonshellaveien 227 A-E
Håkonshellaveien 229

Gårds- og bruksnummer :
129 19

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.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets Arbeid i 2020

Ordinært årsmøte ble avholdt 27.5.2020 hvor nåværende styre ble valgt. Som en følge av Covid-19 situasjonen på våren 2020, ble det for første gang gjennomført som et digitalt årsmøte.

Det ble i tillegg gjennomført et ekstraordinært årsmøte den 22.10.2020. Dette ble gjennomført som et fysisk møte.

Styret har i 2020 hatt 12 styremøter som nå avholdes i det «Blå Huset» (bak Ungdomshuset) I tillegg til de faste sakene vi har på styremøtene, er det behandlet hele 108 saker i 2020 med stort og smått.

Styret har høyt fokus på informasjonsarbeidet, og <https://vibbo.no/skjaergardsholmen> er nå den primære informasjonskanalen vår.

I det daglige håndteres et betydelig antall henvendelser og saker. Styreleder har håndtert ca 290 innkommende meldinger med stort og smått i 2020.

Vi prøver nå å fase inn mindre bruk av private epost adresser for dialog med styret og en god del av kommunikasjonen er nå flyttet over til skjærgårdsholmen@styrerommet.no, som er vår formelle epost adresse. Alle i styret har tilgang her.

Styremedlemmer fungerer fortsatt i stor utstrekning som «vaktmestere». Stort sett alle aktiviteter fra våre leverandører foregår i arbeidstiden og tilstedeværelse er viktig for sikkerhet, tilganger, styring og kontroll med aktivitetene som utføres.

Følgende oversikt viser noen av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2020:

- Forberedelser til årsmøte og oppfølging av vedtak
- Forberedelser til ekstraordinært årsmøte og oppfølging av vedtak
- Reforhandling av leverandøravtaler: Vedlikehold heiser, ny TV/Internett avtale, mm
- Fortsatt problemer med luktplage fra bossanlegget og BIR oppfølging
- Nytt havnereglement
- Endringer i vedtekter og ordensregler
- Langtidsplan for vedlikehold
- 4- 5 Forsikringssaker
- Skjeggkre saken (pågående)
- Rammeavtale og løsningsbeskrivelse Pergola «standard»
- Nye avtaler
 - OBOS Nøkkel / digitale låser
 - Telenor Te-We / Internett
 - BIR vedlikehold
 - Telenor fiber / WiFi fellesområde
 - Huseierne medlem
- Fortsatt jevnlig oppfølging av restanseliste til utbygger
- Arbeidsgruppe Sweco rapport
- Oppfølging og kontroll i HMS plan
- Utvidelse av båt plass Andreassen og det etterfølgende oppstyret rundt båt plasser og styrets mandat til endringer.
- Budsjett 2021



Vedlikehold

Styret har etablert en ordning med en kontaktperson i hvert bygg, som kan melde fra til styret om feil og driftsproblemer i byggene. Videre kan disse utføre noen enkle grep som start av heiser som er stoppet og igangsetting av kloakkpumpen.

Følgene personer er oppnevnt av styret iht. vedtektene § 9

A1 – Audun Angelfoss

A2 – Stig Løseth

A3 – Frank Krogenæs

A4 – Greger Barikmo

A5 – Trond Vindenes

B - Dennis Larsen

C - Arne Vindenes

Kontaktinformasjon finner du på Vibbo.

Langtidsplan for vedlikehold ble vedtatt på ordinært årsmøte og denne er publisert på Vibbo. Nå i 2021, er det planlagt en større vedlikeholdsoppgave for vasking av fasader på alle bygg.

Miljøkomiteen (MK)

Komiteen er oppnevnt av styret og består av Greger Barikmo, Anne Karin Otterbeck og Trine Ulvesæter.

MK er en rådgivende komite overfor styret. MK behandler saker knyttet til felles miljø, utseende og felles uttrykk på fellesområder og anlegg.

- Grøntanlegg
- Trivsel (Fysiske tiltak)
- Miljø saker generelt

MK bistår styret i tilknytning til årlig budsjettforslag på løpende drift, vedlikehold og anskaffelser innen komiteens saksområder.

MK arrangerer et par fellesdugnader i løpet av året, og bidrar i tillegg med egeninnsats på grøntanlegget, sette opp juletre og tenne lys.

Området foran trafokiosken fremstår som uferdig - Her kan vi med enkle midler og litt innsats oppgradere/ferdigstille.

De store plante kassene med trær, har begynt å råtne i bunnen. Tiltak med utbedring eller utskifting må planlegges til våren. (Dugnad)

De skal lages ny passasje for rullestol utenfor garasjebygg som en dugnad til våren 2021.



Parkering

Bruken av parkeringsanlegget oppleves å fungere tilfredsstillende for de fleste. Det er ikke foretatt noen endringer i parkeringsplan siden 2016.

Alle utleieplasser er fortsatt utleid, og sameiet har ingen faste plasser å selge.

Ladesystem el-biler

Fortsatt en god del problemer med stabilitet, samt store utfordringer med fakturering og oppgjør fra leverandøren.

Styret har jobbet mye med denne saken, og det vil nå bli inngått avtale med BKK for overgang til deres ladesystemløsning.

Bossanlegget

Det har vært tidvis store problemer rundt tømning, tekniske feil og ikke minst luktproblemer knyttet til bossanlegget.

Det har medført at vi inngikk en ny vedlikeholdsavtale med BIR og det er foretatt omfattende vask og renhold av containere og brønner. En av utfordringene er at BIR endret praksis fra faste tømmedager – til å måle fyllingsgraden før de kommer og tømmer.

For sommeren 2021 er det bestilt 3 faste tømmedager pr. måned

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 889020.

Den enkelte sameier kan varsle en forsikringssak direkte til sameiets forsikringsselskap / OBOS, men styret skal også varsles umiddelbart om at en forsikringssak er opprettet. Nytt fra 2020 er at styret kan melde inn forsikringssaker på sitt verktøy «Styrommet».

Dersom saken dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, men den berører kun den enkelte boenhet, kan eventuell egenandel for utbedring av skade bli belastet denne sameier.

Mangler og reklamasjoner til utbygger

Styret har fast sak på alle styremøter for behandling og oppfølging av en statusliste for feil, mangler og reklamasjoner overfor utbygger. (Orion prosjekt)

Ved utløp av 2019 har vi fortsatt gjenstående reklamasjonssaker med høy prioritet og det har foregått utbedringer på lekkasjer fra garasjedekket.

5 års garanti for overtagelse av fellesområder, utløper i 2021.

HMS

HMS ansvarlig er en rolle som pr. nå ivaretas av et styremedlem.

Det foretas årlig evaluering av HMS oppgavene, det er foretatt flere kontroller og fellesområdene er inspisert. Kontroll av brannsikkerhet er foretatt. Avvik følges opp fortløpende.

Smittereduserende tiltak har vært en del av HMS arbeidet i 2020 og vil fortsette i tiden fremover.

Inntil videre, vil HMS ansvaret fortsatt være en rolle som ivaretas av et styremedlem og ligge direkte under styrets ansvar å følge opp.



OBOS har gitt oss gode verktøy med tilgang på en egen HMS modul på «Styrommet».

Beboere oppfordres til å aktivt medvirke innen helse, miljø og sikkerhet, ved å melde inn avvik til styret.

Samarbeid i styret

Samarbeid og styrearbeid har i 2020 fungert bra. Vi har en god kompetansemiks og alle har bidratt aktivt. Som nevnt tidligere i årsmeldingen, inneholder styrets oppgaver veldig mye praktisk og operativt arbeid.

Det er en målsetting for oss i styret at vi skal være lett tilgjengelige, lite byråkratiske, svare raskt på henvendelser og ha fokus på felleskapets interesser.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 521 907.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 481 022.

Resultat

Årets resultat på kr 44 228 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 208 310.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 442 000.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 140 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 176 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skjærgårdsholmen.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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

Budsjettet er basert på 2,5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Skjærgårdsholmen
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skjærgårdsholmen sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 44 228. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Revisorsgruppen

Revisorsgruppen
Hordaland AS
Nøstveien 55
N-5011 Bergen
Tlf: +47 55 11 07 50

Åvoldne Kvam
Sandveien 10
N-5600 N. Hemsund
Tlf: +47 55 55 00 70

E-post:
hordaland@revis.no

Foretaksregisteret
NO 987 847 802 MVA
Bank 8580 14 0080

www.revis.no

Må ikke offentliggjøres uten samtykke fra de ansvarlige i revisjonsfirmaet. Kunne offentliggjort.



Statistikk
revisorer



skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 16. mars 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
ORG.NR. 915 355 749, KUNDENR. 6346

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 496 938	1 467 216	1 496 000	1 499 000
Innbetalinger		19 518	35 505	0	0
Andre inntekter	3	5 451	31 144	60 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 521 907	1 533 865	1 556 000	1 529 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-8 460	-9 000	-11 500
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	11	-45 765	-45 765	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 666	-5 501	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-71 210	-69 200	-71 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-97 063	-5 500	-120 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-370 443	-277 265	-431 500	-442 000
Forsikringer		-170 251	-154 618	-160 000	-176 000
Energi/fyring		-173 621	-218 414	-160 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 559	-287 208	-290 000	-275 000
Andre driftskostnader	9	-168 363	-190 984	-156 000	-162 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 481 022	-1 322 916	-1 523 500	-1 465 000
DRIFTSRESULTAT		40 886	210 949	32 500	64 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 342	3 595	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 342	3 595	0	0
ÅRSRESULTAT		44 228	214 544	32 500	64 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		44 228	214 544		



SAMEIET SKJÆRGÅRDSHOLMEN
ORG.NR. 915 355 749, KUNDENR. 6346

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	67 449	113 214
SUM ANLEGGSMIDLER		67 449	113 214
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 294	3 056
Forskuddsbetalte kostnader		70 081	134 159
Andre kortsiktige fordringer		0	16 307
Driftskonto OBOS-banken		373 581	583 855
Sparekonto OBOS-banken		905 010	502 435
SUM OMLØPSMIDLER		1 350 966	1 239 811
SUM EIENDELER		1 418 416	1 353 025
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 275 760	1 231 532
SUM EGENKAPITAL		1 275 760	1 231 532



GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		16 719	12 107
Leverandørgjeld		105 162	109 386
Annen kortsiktig gjeld	12	20 775	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		142 656	121 493

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 418 416	1 353 025
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.03.2021
Styret i Sameiet Skjærgårdsholmen

Geir Otterbeck /s/

Alf Arne Byrknes /s/

Stig Løseth /s/

MarlÉn Mellingen /s/

Runar Spansvoll /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 092 084
Kabel-tv	301 860
Garasje	33 600
Ekstra parkering	23 600
Båtplass	22 800
Strøm båt / bobil	15 194
Carport	7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 496 938

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie	400
Lading	5 051
SUM ANDRE INNTEKTER	5 451

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 666.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 188
OBOS Prosjekt AS	-56 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32
Andre konsulentonorarer	-33 594
SUM KONSULENTHONORAR	-97 063

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

Drift/vedlikehold bygninger	-43 298
Drift/vedlikehold VVS	-19 321
Drift/vedlikehold elektro	-3 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 060
Drift/vedlikehold heisanlegg	-168 778
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 981
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 734
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 062
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-5 203
Kostnader dugnader	-3 425
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-370 443

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-30 486
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 974
Verktøy og redskaper	-2 573
Driftsmateriell	-8 738
Renhold ved firmaer	-72 003
Snørydding	-24 503
Trykksaker	-373
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kontorkostnader	-4 453
Porto	-788
Kontingenter	-683
Bank- og kortgebyr	-2 977
Velferdskostnader	-2 313
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-168 363

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	321
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 575
Andre renteinntekter	446
SUM FINANSINNTEKTER	3 342



17

Sameiet Skjærgårdsholmen

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brygge båtplasser		
Avgang 1900	-15 238	
Tilgang 2016	121 350	
Avskrevet tidligere	-70 616	
Avskrevet i år	-21 223	
		14 274
Port telefonanlegg		
Kostpris	45 433	
Tilgang 2018	57 904	
Avskrevet tidligere	-32 723	
Avskrevet i år	-20 667	
		49 946
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2016	19 375	
Avskrevet tidligere	-12 271	
Avskrevet i år	-3 875	
		3 229
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		67 449
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-45 765

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		140
Påløpte kostnader		-20 915
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-20 775



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 889020. 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.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Skjærgårdsholmen er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



Sak 5

Skjeggkresanering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

Styrets innstilling

Forslag til vedtak støttes.

Forslag til vedtak

Skjeggkresanering iverksettes omgående iht. innhentet tilbud fra NOKAS Skadedyrkontroll og faktureres beboere i de fire berørte blokkene via felleskostnadsfaktura fra OBOS. Oppdages det i ettertid skjeggkre hos andelseiere i andre blokker gis styret med dette fullmakt til å iverksette samme praksis i de berørte blokkene.

Vedlegg

1. Sak til allsmøte 2021 - Skjeggkresanering.pdf



06.04.2021

Sak til årsmøte 2021: Skjeggkresanering i Sameiet Skjærgårdsholmen

Bakgrunn

Styret mottok i slutten av 2020 tilbakemelding fra andelseiere om at det var gjort funn av skjeggkre i enkelte boenheter og besluttet i 2021 å dele ut limfeller for å kartlegge omfanget av problemet. Resultatet av kartleggingen viser at et titalls boenheter har påvist forekomst av skjeggkre. Disse boenhetene er fordelt på fire blokker. Styret har innhentet tilbud fra NOKAS Skadedyrkontroll for skjeggkresanering.

Drøfting

Kartleggingen som ble gjennomført i 2021 må vurderes som en delvis kartlegging, da limfeller uten lokkemiddel har begrenset effekt. Resultatet må anses å være veiledende og det er sannsynlig at det forekommer skjeggkre i flere leiligheter enn der hvor de er påvist.

OBOS v/ juridisk avdeling publiserte i 2019 en sak om skjeggkre:

«Skjeggkreet trives best der hvor det er relativt varmt og vil følgelig foretrekke å oppholde seg inne i leilighetene heller enn på kalde og trekkfulle fellesarealer. Av disse grunner vil det praksis være seksjons- eller andelseierne som har det primære ansvaret for å bekjempe dyrene: man kan vanskelig kreve at styret besørger løpende renholdstiltak inne i den enkeltes hjem: fellesskapets vedlikeholdsplikt er tross alt avgrenset mot beboernes og må anses som sekundært til dissers så lenge det gjelder tiltak på innvendige flater».¹

OBOS v/ juridisk direktør Terje Sjøvold publiserte i 2020 en sak som omfatter ansvar omkring skjeggkresanering:

«For borettslag eller sameier som får konstatert skjeggkre i boliger reises spørsmålet om hvem som er ansvarlig for å sanere skjeggkreene. I utgangspunktet er dette et fenomen som knytter seg til boligens indre og som sådan er det en del av andelseiers vedlikeholdsplikt. Det er etter mitt syn ikke åpenbart at skjeggkre er skadedyr etter skadedyrforskriften, noe som ellers ville gitt borettslaget et større ansvar i kraft av å være eier av bygningsmassen.

[...] Imidlertid er det på det rene at for at en bekjemping av skjeggkre skal ha noe realistisk håp om å være effektiv i et hus med flere boenheter, må det settes inn koordinerte tiltak. Skjeggkre sprer seg raskt mellom boligene, og det er liten vits i å sanere enkeltleiligheter dersom skjeggkreene like etter flytter inn fra naboileiligheten.

¹ <https://www.obos.no/styre/tips-og-rad/nyheter-forvaltning/skjeggkre> 4.4.21

Dersom det konstateres skjeggkre i boligselskapets boliger, anbefales det derfor at styret tar fatt i saken og i samråd med profesjonelt skadedyrfirma legger en plan og iverksetter koordinerte tiltak for å få bukt med problemet[...].²

Sameiet Skjærgårdsholmens bygningsforsikring dekker ikke den enkelte eierandel i forbindelse med bekjempning av skjeggkre, og vil følgelig måtte bekostes av andelseiers innboforsikring.

Styret i sameiet har vært i dialog med NOKAS Skadedyrkontroll og mottatt konkret tilbud på skjeggkresanering pålydende 33.750 NOK inkl. MVA. for de fire berørte blokkene til sammen. Med bakgrunn i at skjeggkre sprer seg svært fort, anbefales det derfor at samtlige andelseiere i de fire berørte blokkene inngår i en byrdefordeling for å dekke tilbudssummen, fakturert via vedkommendes felleskostnadsfaktura fra OBOS. Skulle skjeggkre oppdages i noen av de andre blokkene, anbefales samme praksis iverksatt umiddelbart for berørte blokker.

To eller tre andelseiere har allerede benyttet seg av nevnte firma for skjeggkresanering og vil derfor forsøkes belastet forholdsmessig lavere i denne koordinerte innsatsen, forutsatt at NOKAS Skadedyrkontroll imøtekommer dette.

Konklusjon

Styret søker gjennom å fremme saken i årsmøtet å koordinere og å tilrettelegge for bekjempelse av skjeggkre i sameiet og legger derfor frem følgende forslag til avstemming:

«Skjeggkresanering iverksettes omgående iht. innhentet tilbud fra NOKAS Skadedyrkontroll og faktureres beboere i de fire berørte blokkene via felleskostnadsfaktura fra OBOS. Oppdages det i ettertid skjeggkre hos andelseiere i andre blokker gis styret med dette fullmakt til å iverksette samme praksis i de berørte blokkene.»

² <https://nye.obos.no/styre/tips-og-rad/bekjemping-av-skjeggkre-endrer-rettspraksis> 4.4.21



Sak 6

Luft til luft varmepumpe installasjon

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Til leilighetene godkjennes installasjon av luft til luft varmepumper for å ivareta inneklimatets grenseverdier på sommerstid. Det forutsettes at varmepumpe monteres iht. styrets retningslinjer for montering av varmepumpe. Installasjon skal varsles skriftlig (epost) til styret og til alle naboer over, under og ved-siden-av i blokken.

Sameiets styre vil innhente tilbud på rammeavtale fra aktuelle leverandører, men det står leilighetseieren fritt å velge annen løsning.

Forslag til vedtak

Det godkjennes anskaffelse og installasjon av luft til luft varmepumper til leilighet etter styrets retningslinjer for installasjon av varmepumpe.

Installasjon skal varsles skriftlig til styret og naboer.

Vedlegg

1. Retningslinjer for varmepumpe.pdf



Sameiet Skjærgårdsholmen, retningslinjer for varmepumpe pr. 22.4.2021

Retningslinjer for varmepumpe

Installasjon av varmepumpe regnes som fasadeendring og det må derfor godkjennes av styret på forhånd. Styret har derfor retningslinjer for installasjon av varmepumpe i sameiet, og kriterier for den skriftlige søknaden.

Retningslinjer for varmepumpe i Sameiet Skjærgårdsholmen

- a) Installasjon av varmepumpen skal utføres av fagfolk med NOVAP og f-gass sertifisering.
- b) Varmepumpen skal være av et etablert merke og av høy kvalitet.
- c) Det skal velges en så støysvak varmepumpe som mulig – max 50dB på utedelen.
- d) Andelseieren er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger byggeforskriftenes krav. Nattestøy skal ikke overstige 35dB (A) utenfor fasaden til naboboligen eller utenfor soveromsvindu til nabo i samme bolig.
- e) Varmepumpen må monteres med hensyn til vibrasjonsdemping.
- f) Dersom det ved måling viser seg at varmepumpen genererer støy over denne verdien, er eier ansvarlig for å gjennomføre tiltak for å redusere støyen til under denne grenseverdien. Kravet til støy gjelder også ved åpent vindu.
- g) Utedelen må plasseres frittstående på andelseiers terrasse/uteområde.
- h) Dersom kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen, må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- i) Eventuelle rør og ledninger som synes for allmennheten skal samsvare med bygningsmassens utsende.
- j) Varmepumpen må ha regelmessig ettersyn. Andelseier er selv ansvarlig for eventuelle skader. Styret anbefaler en serviceavtale.
- k) Andelseieren er ansvarlig for at gjennomføring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.
- l) Alle kostnader til utbedringer og skader eller ekstra vedlikehold som kan tilskrives varmepumpen eller installasjonen av denne må dekkes av andelseier. Dette gjelder også skader eller lignende som oppstår etter at varmepumpen er fjernet.
- m) Ved salg av leilighet med varmepumpe, forplikter selger seg til å gjøre ny eier kjent med vilkårene for varmepumpeinstallasjonen. Det er en forutsetning at ny eier aksepterer det ansvar som følger med varmepumpeinstallasjonen.
- n) Før montering må det sendes en skriftlig søknad til styret. Det er ikke lov til å montere varmepumpen før man har fått styrets godkjenning.



Sameiet Skjærgårdsholmen, retningslinjer for varmepumpe pr. 22.4.2021

Den skriftlige søknaden til styret skal inneholde følgende opplysninger.

1. Utvendig støynivå (dB). Minimum og maksimum.
2. Installatør av varmepumpen med kontaktinformasjon.
3. Varmepumpemodell på både utedelen og inne-delen.
4. Håndtering av kondensvann. I søknaden skal det være en skriftlig erklæring fra at håndteringen av kondensvann er ledet på en forsvarlig måte og ikke vil være til sjenanse for de som bor under.
5. Forslag til plassering.

Retningslinjer for varmepumpe vedtatt på årsmøte den 22.4.2021.
Styret kan senere oppdatere disse retningslinjene ved behov.



Sak 7

Mandat til å endre parkeringsplan - 3 småbilstplasser for utleie

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret gis mandat til å endre vedlegget til vedtektene med tegning av Parkeringsplan på garasjedekket. Styret ønsker å tilrettelegge for inntil 3 nye p-plasser for utleie til beboere med små ladbare biler. I dette inngår å finne en plassering som ikke er til hinder for andre faste plasser, samt mulighet for tilkobling til ladesystemets infrastruktur. (kabling)

Styret vil lage en avtale om leievilkår og bruksrett, samt kriterier for tildeling på søknad.

Det skisseres at størrelsen på disse plassene er ca. 1/2 av en standard p-plass.

I vedlegg er det tegnet inn 3 plasser (Mini 1 - 2 og 3) som viser mulige plasseringer.

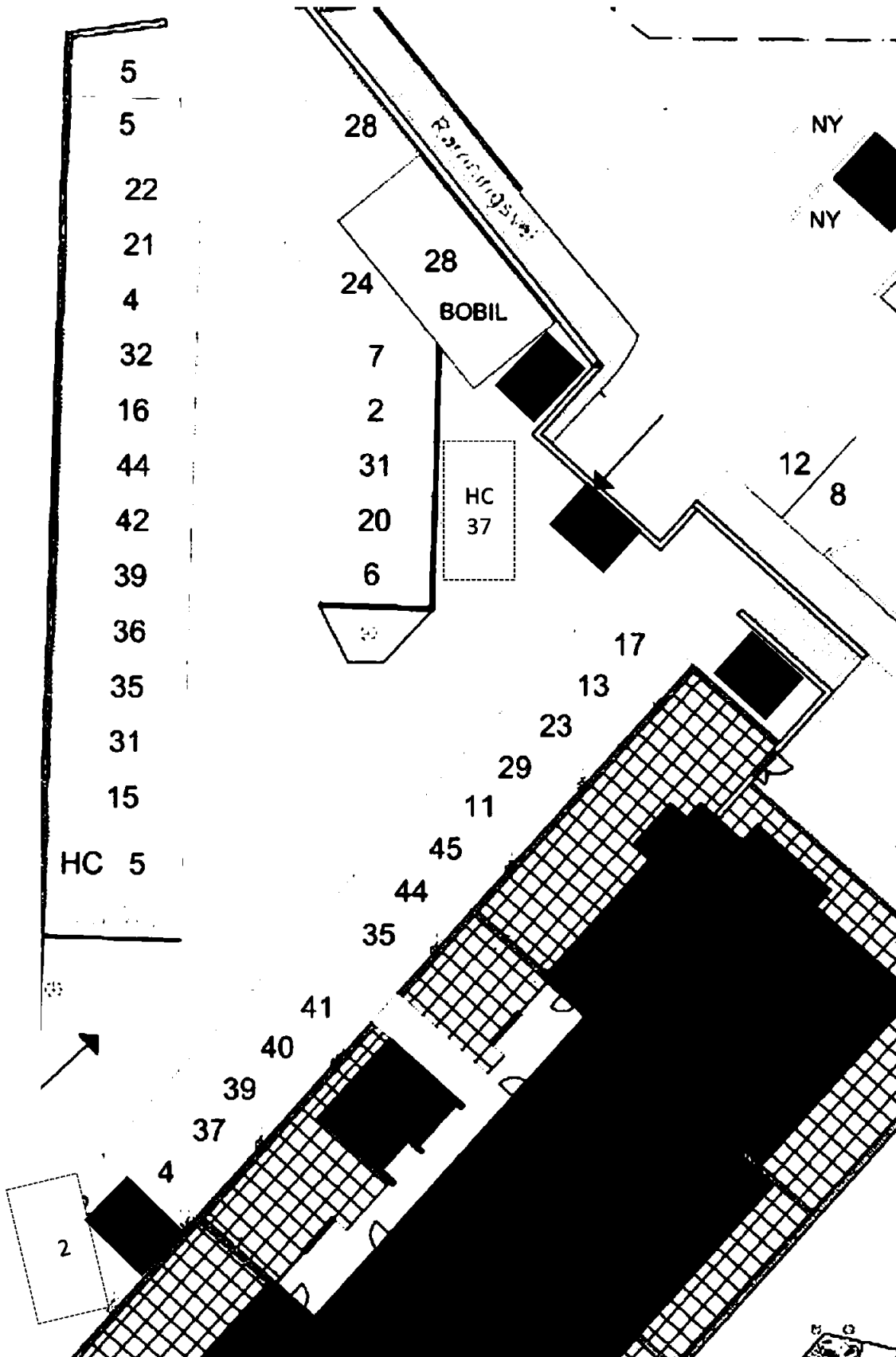
Det er en forutsetning at bruken av disse plassene ikke skal hindre tilkomst for andre parkeringsplasser på garasjedekket.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å etablere inntil 3 p-plasser for utleie til brukere med små biler, og i dette mandatet inngår at vedlegget med parkeringsplan i vedtektene blir oppdatert med disse plassene.

Vedlegg

1. Parkeringsplan ny 2021.pdf





Sak 8

Styrets fullmakter.

Forslag fremmet av: Stein G Midtbø

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at for fremtiden så skal styret legge frem for generalforsamlingen enhver forfordeling av beboer, om det skal være parkering, båtplasser, vedtekter osv. Underbygget av en juridisk vurdering av en nøytral advokat- Der beskrivelsen av tiltaket blir opplyst til andelshaverne. Dette for og slippe det vi har opplevd i sameiet det siste året, og for og slippe at vi må stille med advokater på generalforsamlingene i fremtiden. Og kanskje slippe unødvendige rettsaker i fremtiden.

Styrets innstilling

Styret er forpliktet til å etterleve Eierseksjonsloven, samt sameiets til enhver tid gjeldende vedtekter. Styret har vedtatte "Retningslinjer for styrearbeid" og i disse retningslinjene fremgår følgende: "Tillitsvalgte kan ikke betinge seg selv eller gi andre særfordeler eller særbehandling."

Det er styrets vurdering at det ikke på noe tidspunkt er gjort vedtak som gir forfordeling av beboere på en slik måte at det bryter med Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter eller våre retningslinjer for styrearbeid. Styret benytter seg av juridisk bistand fra OBOS Juridisk avdeling, når det er behov for å sikre vi ikke bryter med lover og vedtekter.

Styrets innstilling er at det stemmes mot dette forslaget, og at årsmøtet ved dette viser tillit til at styret ikke bedriver forfordeling av beboere.

Forslag til vedtak

Styret pålegges i fremtiden og legge frem en juridisk vurdering av enhver forfordeling av en andelshaver foretatt av en nøytral advokat, og der fremstillingen av tiltaket blir opplyst til andelshaverne.



Sak 9

snømåking/salting av kommunal vei.

Forslag fremmet av: Stein G Midtbø

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kommunen har overtatt veirettighetene fra sameiet, dermed er det kommunen som skal forestå snømåking salting og vedlikehold av veien.

Styrets innstilling

Kommunen har i flere år hatt ansvar for måking og strøing av veien frem til sameiets fellesområde og gangveien ved A blokkene.

Sameiet har i tillegg hatt behov for måking og strøing på parkeringsdekk og egne områder. I tillegg har det ofte vært behov for raskere måking ved store snømengder, når det tar tid før kommunen tar våre veier.

Styrets vurdering er at det er behov for en egen avtale om måking og strøing, utover kommunens tjeneste. Styrets ansvar er at vi til enhver tid skal påse at slike tjenester leveres som avtalt, at vi skal løpende vurdere pris og kvalitet og om nødvendig - konkurranse-utsette en slik avtale.

Styrets innstilling er at forslaget ikke får flertall og at årsmøte har tillit til at vi til enhver tid gjør vårt beste for sameiets økonomi.

Forslag til vedtak

Basert på svar fra leder av styret. "Kjøp av måking og strøing er nødvendig" Så ønsker jeg at generalforsamlingen skal ta stilling om at det er nødvendige bruk av sameiets penger. Det må være billigere og inngå en avtale eventuelt med bydrift, og eventuelt få de til og måke parkeringsdekket. Forøvrig har jeg kun registrert at parkeringsdekket er er måket 1 gang de to siste årene. Salting skal jo ikke forekomme pg.av betongen.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges ny styreleder for 1 år. Som en følge av at ett styremedlem må trekke seg pga. arbeidsforhold, er det 2 styremedlemsverv på valg. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Gregar Barikmo, styreleder 1 år

Monica Tvedt, styremedlem 2 år

Henriette Knarvik, styremedlem 2 år

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Gregar Barikmo

Kandidaten foreslått av valgkomiteen.

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Henriette Knarvik

Kandidaten foreslått av valgkomiteen

Stein Gerry Midtbø

Kandidaten er nominert som styremedlem av beboer Geir Ulvesæter.

Monica Tvedt

Kandidaten foreslått av valgkomiteen



Sak 11

Valgkomite

Valgkomiteen skal ha 3 medlemmer, og organiserer seg selv mht. roller og oppgaver. Det er årsmøtets anbefaling at minst ett medlem velges fra avgåtte styremedlemmer, forutsatt at denne aksepterer nominasjonen.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling:

Audun Angelfoss, gjenvalg

Trond Vindenes, gjenvalg

Geir Otterbeck, avgått styreleder med lang erfaring i sameiets styreoppgaver

Roller og kandidater

Valg av 3 Komitemedlemmer Velges for 1 år

Audun Angelfoss

Nåværende medlem av valgkomiteen. Veldig god kjennskap til sameiet og beboere. Tidligere erfaring som styremedlem.

Geir Otterbeck

God kjennskap til styrets arbeid

Trond Vindenes

Nåværende medlem av valgkomiteen. Tidligere styremedlem og god innsikt i hva som kreves av et styreverv.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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