



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 917 251 266  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 16.05.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 587 441	1 422 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 587 441</b>	<b>1 422 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	106 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 500	3 250
Annen driftskostnad		1 449 515	1 354 676
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 558 705</b>	<b>1 464 276</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 735</b>	<b>-41 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51	369
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51</b>	<b>369</b>
Annen finanskostnad			304
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>304</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51</b>	<b>65</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 786	-41 370
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 750	16 250
Sum varige driftsmidler		9 750	16 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 750	16 250
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 364	
Andre fordringer		96 597	64 833
Sum fordringer		97 961	64 833
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		754 984	613 057
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 984	613 057
Sum omløpsmidler		852 945	677 890
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>862 695</b>	<b>694 140</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		573 922	545 136
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>573 922</b>	<b>545 136</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>573 922</b>	<b>545 136</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		167 582	27 418
Skyldige offentlige avgifter		13 230	7 530
Annen kortsiktig gjeld		107 960	114 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>288 773</b>	<b>149 004</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>288 773</b>	<b>149 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>862 695</b>	<b>694 140</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281789

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 917 251 266  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 917 251 266  
RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 587 441	1 422 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 587 441</b>	<b>1 422 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	106 350
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 500	3 250
Annen driftskostnad		1 449 515	1 354 676
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 558 705</b>	<b>1 464 276</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>28 735</b>	<b>-41 435</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		51	369
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>51</b>	<b>369</b>
Annen finanskostnad			304
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>304</b>
<b>Netto finans</b>		<b>51</b>	<b>65</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		28 786	-41 370
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>



Organisasjonsnr: 917 251 266  
RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		9 750	16 250
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 750	16 250
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 364	
Andre fordringer		96 597	64 833
Sum fordringer		97 961	64 833
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		754 984	613 057
Sum omløpsmidler		852 945	677 890
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>862 695</b>	<b>694 140</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	573 922	545 136
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>573 922</b>	<b>545 136</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>573 922</b>	<b>545 136</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	167 582	27 418
Skyldige offentlige avgifter	13 230	7 530
Annen kortsiktig gjeld	107 960	114 056
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>288 773</b>	<b>149 004</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>288 773</b>	<b>149 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>862 695</b>	<b>694 140</b>



Organisasjonsnr: 917 251 266  
RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Råstølen Park Boligsameie 1

4. april 2022

Selskapsnummer: 6363





## Velkommen til årsmøte i Råstølen Park Boligsameie 1

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

### Dato for årsmøtet:

4. april 2022 kl. 18:00, Søråshøgda skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenne de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner og en til å føre protokoll
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte av vaktmester
8. Skjeggkre sanering
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Råstølen Park Boligsameie 1**



Sak 1

### **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår Marianne Rudjord fra OBOS

**Styrets innstilling**

Marianne Rudjord

**Forslag til vedtak**

Marianne Rudjord

Sak 2

### **Godkjenne de stemmeberettigede**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Godkjenne de stemmeberettigede

Sak 3

### **Valg av protokollvitner og en til å føre protokoll**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen og en til å føre protokoll.

**Forslag til vedtak**

Velges på årsmøtet



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

**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. rapport inl regnskap 6363.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til totalt kr 90 000.

60000 kr er fastsatt til styreleder ihht til vedtak og allerede utbetalt.

30000 kr fordeles på de andre styremedlemmene.



## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kr

Sak 7

## **Bytte av vaktmester**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret er ikke fornøyd med dagens vaktmester, BOB og tjenestene de leverer etter at Frode Nilsson sluttet for 1 år siden.

Kristof fer Skår (styreleder) ønsker å overta driften i sameiet gjennom sitt eget AS : HS

Eiendomsdrift. Dette vil bli billigere (81kr/t for vaktmester) enn dagens løsning med BOB og vil inkludere sjekklister som styret kan bruke i internkontroll systemet.

Kristof fer jobber i det daglige som elektriker, har sittet i styret siden 2016 og har god

kjennskap til driften.

Kristoffer er inhabil og for ordens skyld ønsker styret at årsmøte skal ha siste ord i saken.

### **Styrets innstilling**

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med HS Eiendomsdrift.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å inngå avtale med HS Eiendomsdrift.

Sak 8

## **Skjeggkre sanering**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Saksinformasjon: Det er oppdaget skjeggkre i 2 av 12 leiligheter i hus A, 6 av 24 i hus B



og i 18 av 31 i hus C. Kan ikke utelukke at det finnes skjeggkre i din leilighet selv om det ikke er oppdaget p.t. Styret har vært i kontakt med 2 forskjellige firmaer for å få pris på sanering av hele sameiet, dette vil koste vel. 100K med 2 behandlinger.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1.

Fortsette med limfeller og insektsspray.

Styret kjøper inn spray og henger opp liste for kvittering av sanering i hver leilighet.

Alternativ 2.

Betale profesjonelle til å utføre en sanering. Ca kr 100 000,-

Foreslår å dekke dette med en 1. gangs økning i felleskostnadene fordelt etter eierbrøk. Styrets innstilling: Alternativ 1 fortsette med limfeller og insektsspray.

### **Styrets innstilling**

Alternativ 1 fortsette med limfeller og insektsspray.

### **Forslag til vedtak**

Alternativ 1 fortsette med limfeller og insektsspray.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Kandidater velges på møtet. Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kristoffer Skår

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David F Johansen

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til valg av nytt styre ved årsmøtet 2022.pdf

Sak 10

## Valgkomite

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hege Karin Vevatne og Inge Solheim har et år igjen i valgkomiteen Forslag til nytt medlem er Solrunn Bernsen

### Styrets innstilling

Solrunn Bernsen

### Forslag til vedtak

Solrunn Bernsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kristoffer Skår	Steinsvikvegen 264
Styremedlem	Solrunn Bernsen	Steinsvikvegen 262
Styremedlem	Jonas Johnsen	Steinsvikvegen 260

### Valgkomiteen

Inge Solheim	Steinsvikvegen 260
Trung Minh Tran	Steinsvikvegen 262
Hege Karin Vevatne	Steinsvikvegen 264

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Råstølen Park Boligsameie 1

Sameiet består av 68 seksjoner.

Råstølen Park Boligsameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917251266, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Steinsvikveien 260  
Steinsvikveien 262  
Steinsvikveien 264

Gårds- og bruksnummer:

120      491

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

Råstølen Park Boligsameie 1 har inge ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har hatt 7 møter, både fysisk og digitalt grunnet covid.

Det er bestilt postkasse skilt til samtlige eierseksjoner i 2021 for at inngangspartiet skal fremstå så ryddig som mulig. Ønsker at alle nye beboere fortsetter med dette, skilt kan bestilles hos posten.no

Det er oppdaget skjeggkre i 2 av 12 leiligheter i hus A, 6 av 24 i hus B og i 18 av 31 i hus C. Kan ikke utelukke at det finnes skjeggkre i din leilighet selv om det ikke er oppdaget p.t.. Styret har vært i kontakt med 2 forskjellige firmaer for å få pris på sanering av hele sameiet. I Februar 2022 har vi sprayet med insektsspray i fellesareal for å se effekten av dette etter anbefalinger.

Under årsmøte i 2021 var styrets originale innstilling å gå vekk i fra energi og vannmåler i leilighetene og stipulere etter brøk da dette vil spare oss for ca. 100k i året. Dette måtte strykes i 12. time. Vi har undersøkt saken nærmere og enkelte eierseksjoner vil måtte betale noe mer enn i dag, styret har derfor lagt saken død og fortsatt med overgangen Bautec til BKK Energitjenester, dette blir tidligst i slutten av 2022. Dette kunne vært ferdig tidligere og noe jeg som styreleder må ta ansvar for å ikke ha prioritert nok. Det tok vel 6. måneder fra årsmøte til styret begynte med arbeidet vi fikk av årsmøte og grunnet oppsigelsestid med Bautec og lang leveringstid på målere fra BKKE (produksjon og logistikk utfordringer) er det forsinket.

Telenor har i feb/mars byttet eksisterende mobil antenner fra 4G til 5G. De fikk ikke tillatelse til å montere flere antenner.

Leverandører til Råstølen har økt prisene sine mer enn normalt grunnet høy inflasjon som ser ut til å vedvare og mer enn vi først la til grunn for 2022 budsjettet. Kan derfor ikke utelukke at det blir gjort en justering 1. juli i felleskostnader.

Veien videre i 2022.

Vi vil i størst mulig grad fortsette å bruke vibbo for å kommunisere med beboere, her kan du finne praktisk info under "temaer" slik som ventilasjon, ordensregler, avfall, forsikring osv. her arbeider vi med å legge til mer info på sikt.

Sameiet er nå på 6. året og det vil bli et større behov for vedlikehold fremover, det er blant annet behov for vask av fasader i alle blokkene og maling.

Det er kommet et ønske om at styret undersøker mulighet og lønnsomhet for utplassering av solcelle panel i sameiet.

Det er p.t. ingen medlemmer i bomiljøgruppen, og styret håper at du kan være interessert i å bidra i form av dekorering i innvendige fellesareal og hjelpe med å få stelt i stand en flott sommer/vinter samling for alle.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 587 441.

Andre inntekter består i hovedsak av elbillading og leieinntekter mobilmast.



## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr – 1 558 705.

## Resultat

Årets resultat på kr 28 786 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 564 172.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 226 000 til diverse drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter omhandler fellesområder som garasjeanlegg.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 169 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Råstølen Park Boligsameie 1.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 116 700 for 2022.

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 2022.



Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.  
Innkrevingene ble øket med 100 per seksjon per måned fra 01.01.2022 som skal settes av til sparing

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Råstølen Park Boligsameie 1

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Råstølen Park Boligsameie 1 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 28.786. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 årsrapport og 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.



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



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 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>

Bergen, den 14.03.2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 917 251 266, KUNDENR. 6363

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 511 352	1 381 488	1 511 000	1 986 000
Andre inntekter	3	76 089	41 353	0	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 587 441</b>	<b>1 422 841</b>	<b>1 511 000</b>	<b>2 026 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-16 350	-9 800	-9 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-70 000	-90 000
Avskrivninger	13	-6 500	-3 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 289	-7 133	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-112 685	-109 935	-113 000	-116 700
Konsulenthonorar	7	-67 978	-34 395	-2 400	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-163 152	-210 084	-245 000	-226 000
Forsikringer		-157 898	-150 826	-155 350	-169 000
Kommunale avgifter	9	-38 950	-41 617	-43 000	-42 000
Kostnader sameie	10	-151 200	-166 420	-151 200	-155 000
Energi/fyring		-250 228	-155 284	-120 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-370 690	-276 140	-401 196	-387 600
Andre driftskostnader	11	-129 446	-202 842	-186 730	-145 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 558 705</b>	<b>-1 464 276</b>	<b>-1 505 176</b>	<b>-1 633 950</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>28 735</b>	<b>-41 435</b>	<b>5 824</b>	<b>392 050</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	51	369	0	400
Finanskostnader		0	-304	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>51</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>400</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>28 786</b>	<b>-41 370</b>	<b>5 824</b>	<b>392 450</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-41 370		
Til opptjent egenkapital		28 786	0		



## RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1 ORG.NR. 917 251 266, KUNDENR. 6363

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	9 750	16 250
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 750</b>	<b>16 250</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		1 364	0
Forskuddsbetalte kostnader		2 471	3 737
Andre kortsiktige fordringer	14	61 883	61 095
Energiavregning	16	32 242	0
Driftskonto OBOS-banken		712 896	594 900
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 000	3 300
Sparekonto OBOS-banken		33 087	14 856
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>852 945</b>	<b>677 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>862 695</b>	<b>694 140</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		573 922	545 136
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>573 922</b>	<b>545 136</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 343	15 498
Leverandørgjeld		167 582	27 418
Skyldige offentlige avgifter	15	13 230	7 530
Energiavregning		0	21 561
Annen kortsiktig gjeld	17	77 617	76 998
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>288 773</b>	<b>149 004</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>862 695</b>	<b>694 140</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Bergen, 13.03.2022  
Styret i Råstølen Park Boligsameie 1

Kristoffer Skår /s/

Solrunn Bernsen/s/

Jonas Johnsen/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	994 236
Kabel-tv	385 116
Garasje	132 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 511 352</b>

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

Charge 365 Elbil lading	22 311
Elbil lading	16 256
Leie areal til mobilmast	29 353
Nettinnbetalinger	8 169
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>76 089</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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 2020/2021, og er på kr 90 000.  
Det er tatt ut forskudd på styrehonorar med kr. 60.000 for perioden 21/22

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 2 867, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 289.

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

Juridisk bistand	-16 959
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 019
Andre konsulenthonorarer, Sweco Norge	-24 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-67 978</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-17 378
Drift/vedlikehold VVS	-22 979
Drift/vedlikehold elektro	-4 837
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 924
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 583
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 998
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 453
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-163 152</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-38 950
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-38 950</b>

**NOTE: 10****KOSTNADER SAMEIE**

Kostnader Velforening	-151 200
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-151 200</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 273
Telefon-/kontormaskiner	-4 223
Driftsmateriell	-549
Vaktmestertjenester	-55 294
Vakthold	-7 186
Renhold ved firmaer	-40 285
Andre fremmede tjenester	-477
Kontor- og datarekvisita	-580
Trykksaker	-373
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 867
Andre kontorkostnader	-5 426
Porto	-1 106
Bank- og kortgebyr	-3 822
Velferdskostnader	-1 986
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-129 446</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	51
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>51</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Hagemøbler**

Tilgang 2020	19 500
Avskrevet tidligere	-3 250
Avskrevet i år	-6 500
	9 750

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>9 750</b>
--------------------------------	--------------

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-6 500</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskudd styrehonorar for perioden 21/22	60 000
Charge 365 Elbil lading desember	1 883
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>61 883</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-13 230</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-174 212
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-174 212</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	206 454
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>206 454</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>32 242</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17**

Gebyr Forv.Portalen	-140
Påløpte kostnader	-77 477
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-77 617</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan nås på mailadresse: [rastolen1@styrerommet.no](mailto:rastolen1@styrerommet.no)

### 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.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet

### Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i garasjeanlegg.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1182334. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

### **Energimerking**

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



## Valgkomiteens innstilling til valg av nytt styre ved årsmøtet 2022.

Styret i Råstølen Park Boligsameie 1, har i siste periode bestått av

Leder: Kristoffer Skår

Styremedlem: Solrunn Bernsen

Styremedlem: Jonas Johnsen

Av disse er Jonas Johnsen ikke på valg (valgt for 2 år i 2021).

Som leder er Kristoffer Skår villig til å ta gjenvalg for en periode på 1 år. Betingelser er et fast honorar på kr 60 000. Dette utbetales forskuddsvis i juni og desember 2022. Styremedlem Solrunn Bernsen ønsker ikke gjenvalg. Valgkomiteen har fått tilsagn fra David F. Johansen i B-blokken om at han er villig å tre inn som styremedlem for 2 år.

Komiteens innstilling til kandidater på valg:

Leder: Kristoffer Skår - velges for 1 år (med gitte betingelser)

Styremedlem: David F. Johansen - velges for 2 år

## Forslag til nytt medlem i valgkomiteen.

Valgkomiteen har bestått av Hege Karin Vevatne, Trung Minh Tran og Inge Solheim. Trung Minh Tran vil tre ut av komiteen da han er på flyttefot ut fra sameiet. Som erstatning og nytt medlem, har Solrunn Bernsen sagt seg villig til å tre inn.

Det foreslåes derfor at Solrunn Bernsen blir valgt til nytt medlem i valgkomiteen for 2 år.

Hege Karin Vevatne og Inge Solheim ble begge valgt for 2 år i 2021, og sitter derfor videre.

Bergen 7.2.2022

For Valgkomiteen i Råstølen Park Boligsameie 1

Inge Solheim



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.04.22

**Selskapsnummer:** 6363 **Selskapsnavn:** Råstølen Park Boligsameie 1

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

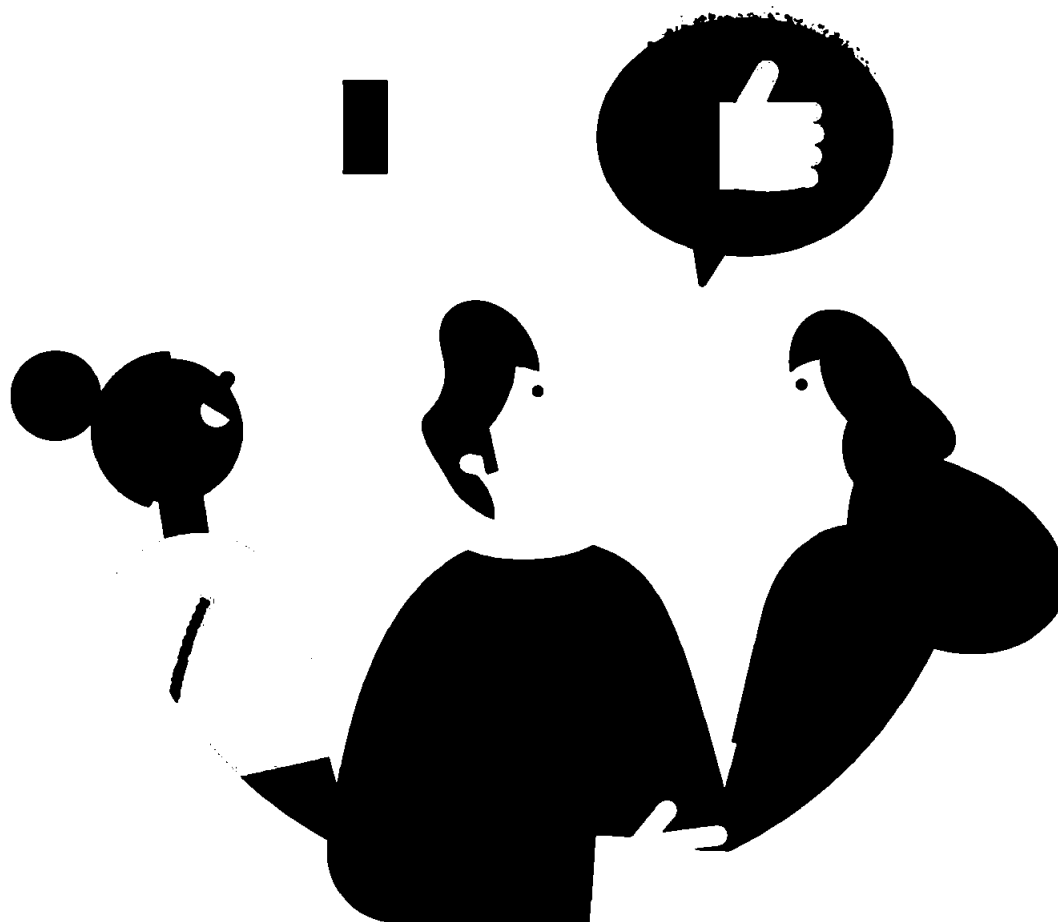
**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



## Årsmøte 2022

Garasjesameiet Råstølen Park Boligsameie 1



BESKYTTET



## Til eiere av garasje plass i Råstølen Park Boligssameie1

Velkommen til årsmøte, 4.april kl 17:30 -18:00 på Søråshøgda skole.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i garasjesameiet Råstølen Park Eierseksjonssameie 1**  
**Avholdes 4. april kl 17:30 – 18:00**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. GJENNOMGANG**

- REGNSKAP

-ÅRSBERETNING

-ÅRLIG VEDLIKEHOLDSPLAN

(se innkalling årsmøte i Sameiet Råstølen Park Eierseksjonssameie 1)

**3. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vedtektsendring (tatt inn som vedlegg )

**4. VALG AV TILLITSVALGTE**

Det skal velges 1 styreleder

Det skal velges minst 2 styremedlemmer

Bergen, 11.03.2022  
Styret i Råstølen Park Boligsameie 1

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.n

BESKYTTET



**Forslag til vedtektsendring:**

Saksinformatjon: Endring av vedtektene for å fjerne alle referanser til Skanska samt utdaterte elbil paragrafer.

Det som er foreslått fjernet er merket rødt.  
Det som er foreslått lagt til er merket grønt.

BESKYTTET

(Disse vedtekter er utarbeidet i forbindelse med salg av garasje plasser i garasjeseksjon i prosjektet Råstølen Park Hus A, B og C. De er å betrakte som foreløpige, og det tas forbehold om endringer i organisering og vedtektene. De foreløpige vedtektene er ment å gi et bilde av forpliktelsene den enkelte sameier har, men er ikke ment å være fullstendig uttømmende.]

## VEDTEKTER FOR GARASJESAMEIET I RÅSTØLEN PARK BOLIGSAMEIE 1 gnr 120, bnr 491 snr 68 i Bergen kommune

### §1 - Navn

Garasjesameiet i Råstølen Park Boligsameie 1.

### §2 - Hva garasjeseksjonen omfatter

Garasjeseksjonen omfatter et garasjeanlegg med totalt 55 parkeringsplasser, hvorav 3 er avsatt til handikappede og 11 er avsatt til sameiere med el-biler. Eiendommen er betegnet som gnr 120 bnr. 491 snr. 68 beliggende i Bergen Kommune ("Eiendommen"). Seksjonen består av en hoveddel og flere tilleggsdeler, som totalt omfatter alle parkeringsplassene i sameiet.

Sameiet er et ideelt sameie, hvor sameierne eier en ideell andel av Eiendommen, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av Eiendommen.

Den enkelte sameier eier en ideell andel 1/55. Sameiebrøken er tilsvarende som eierandelen.

Sameieandelene gir rett til bruk av en angitt og nummerert parkeringsplass i samsvar med de regler som følger av nærværende vedtekter. En oversikt over hvilke seksjoner som disponerer hvilke av parkeringsplassene er inntatt i vedlegg 1 ref. §4 nedenfor.

### §3 - Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg til det beste for eierne av sameiet.

### §4 - Fysisk bruk av sameiets eiendom

Rett til parkering er nærmere regulert i § 6. For øvrig har sameierne lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige arealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommen med angivelse av

parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over

hvem som til enhver tid har eksklusiv bruksrett til de ulike parkeringsplassene. Styret i sameiet har fullmakt til å endre fordeling av parkeringsplasser og oversikt i vedlegg 1 dersom det foreligger saklig grunn for omfordeling. Som saklig grunn regnes blant annet fordeling av parkeringsplasser tilpasset EL-biler og HC, jfr. § 6.

Parkeringsplasser kan kun benyttes av sameierne i garasjesameiet.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør øvrig areal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3 og innenfor de rammer og

begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bilvask er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass iht. § 6 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

### **§5 - Rettslige disposisjoner**

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et skjøte for eiendommen hvor den ideelle andelen angis. Den enkelte sameier vil få en eksklusiv bruksrett til en spesifikk nummerert parkeringsplass som knytter seg til den enkelte sameiers ideelle andel i sameiet. Utbygger av prosjektet Råstølen Park vil eie/disponere de parkeringsplassene som ikke er solgt. Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

### **§6 - Disposisjonsrett over parkeringsplass**

Den enkelte sameiers eierrådighet av ideell andel i sameiet gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik parkeringsplass skal være tildelt et nummer. Oversikten over hvilke sameiere som disponerer hvilke plasser er angitt i vedlagte parkeringsoversikt - vedlegg 1.

Eierrådighet til ideell andel i sameiet og bruksrett til en spesifikk parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med seksjon i bebyggelsen over garasjeanlegget, ikke overføres til andre enn seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan kun leies eller lånes ut til andre seksjonseiere i Råstølen Park Boligsameie 1.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass.

- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Visse parkeringsplasser i Eiendommen er dimensjonert for kjøretøy tilpasset funksjonshemmede (HC plasser). Sameierne er kjent med at dersom en eier av en seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 eller medlemmer i hans husstand har behov for HC-plass, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med behov for HC-plass disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Det er et vilkår at seksjonseier, eller medlemmer i hans/hennes husstand, kan dokumentere behov for HC-plass ved å fremlegge tillatelse fra kommunen til «parkering for forflytningshemmede», og redegjøre for praktisk behov så som behov for plass i forbindelse med bruk av rullestol, andre hjelpemidler eller bruk av bil med sideheis. Visse parkeringsplasser i Eiendommen er tilpasset el-biler. Sameierne er kjent med at dersom en eier av en annen seksjon i Råstølen Park Boligsameie 1 har behov for en parkeringsplass tilpasset el-biler, kan styret i sameiet pålegge sameier å stille tildelt parkeringsplass til disposisjon. Dette gjelder bare i tilfeller der seksjonseieren med el-bil disponerer en annen parkeringsplass i Eiendommen, og bruksoverlatingen skal skje mot at den seksjonseier det gjelder får rett til bruk av denne parkeringsplassen. Behov for el-bil tilpasset parkeringsplass må kunne dokumenteres tilfredsstillende. Enhver bruksoverlating av parkeringsplasser tilpasset funksjonshemmede eller el-biler skal håndteres av styret i Garasjesameiet. Styrets avgjørelse skal være basert på henvendelse fra sameierne, og styret skal ikke selv initiere bruk av ordningen. Dersom flere av seksjonseierne oppfyller kravene til å få tildelt HC-plass eller plass for el-bil, gjelder det et prinsipp om først i tid, best i rett. Avgjørende blir tidspunktet for når behovet er meldt og dokumentert for styret.

### §7 - Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i god tid før sameiermøtet sammen med tilstrekkelig dokumentasjon.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal



behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- 1) Styrets årsberetning
- 2) Styrets regnskap for foregående kalenderår
- 3) Valg av styre
- 4) Valg av revisor dersom det er ønskelig (Ikke noe lovkrav om dette i tingsrettslige sameier)
- 5) Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## §8 - Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når et antall sameiere som til sammen har minst en tredjedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §

Alle sameiere har rett til å delta i ekstraordinært sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett slik det fremgår i § 7 ovenfor. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

## §9 - Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken, og slik at hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over. Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

- 1) endring av vedtektene.
- 2) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- 3) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- 4) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- 5) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av areal som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel ved like.
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
- 3) endring av denne bestemmelse.
- 4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf. § 4, men med unntak for tilfeller som faller inn under § 6 ovenfor.



Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen.

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

## **§10 - Styret**

Sameiet skal ha et styre på minimum 3 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant styremedlemmene.

Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene være sameiere i Garasjesameiet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Dette kan være den samme forretningsfører som Råstølen Park Boligsameie 1 engasjerer,

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## **§11 - Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

## **§12 - Ordensregler**

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## **§13 Vedlikehold**

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for Eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.



Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## §14 Vedlikeholdskostnader

1) Kostnader med Eiendommen fordeles på sameierne etter sameiebrøk.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

- Garasjeport
- GSM-key eller tilsvarende
- Feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- Oppmerking av p-plasser

2) Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks parkeringsplass er overlevert til sameier.

## §15 Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal hver måned betale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Det kan etableres praktiske betalingsordninger som medfører at felleskostnadene innkreves den enkelte seksjonseier direkte. Den enkelte sameier er uansett ansvarlig for at felleskostnadene blir betalt.

## §16 - Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

## §17 - Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera/videoovervåking av Eiendommen.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.

## §18 - Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.



### **§19 - Sameieloven**

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

### **§20 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Frem til garasjeanlegget i sin helhet er ferdigstilt, har utbygger rett til adkomst og til å benytte også overleverte deler av garasjeanlegget i den grad dette er nødvendig i forbindelse med den videre utbygging av garasjeanlegget. Eventuelle skader som følge av utbyggers bruk er utbygger ansvarlig for å utbedre.

Utbygger står fritt til å utsette overskjøtingen inntil garasjeanlegget i sin helhet er ferdigstilt. Den enkelte sameier/seksjonseier er likevel ansvarlig for sin forholdsmessige del av felleskostnadene fra det tidspunkt det aktuelle areal/den aktuelle p-plass stilles til den enkeltes disposisjon.

Dersom utbygger overlater den videre gjennomføring av prosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter. Denne paragraf kan ikke endres uten samtykke fra utbygger. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran. Bestemmelsen bortfaller på det tidspunkt hele Eiendommen er ferdigstilt og i sin helhet er overlevert og overskjøtet til sameiene.

### **§20 – Elbil-ladere**

Det er tillatt for sameiere å installere ladeanlegg for elbil i garasjeanlegg under visse kriterier:

- 1) Sameiere er pliktige å søke styret om tillatelse til å installere elbil-lader.
- 2) Lader må være av typen Zaptec, og skal installeres av fagkyndig personell.