



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 496 740
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Nina Hjelmaas
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, 05.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		868 189	896 098
Sum inntekter		868 189	896 098
Kostnader			
Lønnskostnad		49 856	62 322
Annen driftskostnad		906 919	680 717
Sum kostnader		956 775	743 038
Driftsresultat		-88 586	153 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		693	1 147
Sum finansinntekter		693	1 147
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		693	1 147
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 893	154 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		-87 893	154 206
Årsresultat		-87 893	154 206
Totalresultat		-87 893	154 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-87 893	154 206
Sum overføringer og disponeringer		-87 893	154 206



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	27
Andre fordringer		72 838	72 132
Sum fordringer		72 873	72 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 903	530 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 903	530 158
Sum omløpsmidler		511 776	602 317
SUM EIENDELER		511 776	602 317

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		494 497	582 390
Sum opptjent egenkapital		494 497	582 390
Sum egenkapital		494 497	582 390
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		8 956	9 681
Skyldige offentlige avgifter		1 305	991
Annen kortsiktig gjeld		7 018	9 255
Sum kortsiktig gjeld		17 279	19 927
Sum gjeld		17 279	19 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 776	602 317



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225679

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 496 740
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Nina Hjelmaas
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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 996 496 740
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		868 189	896 098
Sum inntekter		868 189	896 098
Kostnader			
Lønnskostnad		49 856	62 322
Annen driftskostnad		906 919	680 717
Sum kostnader		956 775	743 038
Driftsresultat		-88 586	153 060
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		693	1 147
Sum finansinntekter		693	1 147
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		693	1 147
Ordinært resultat før skattekostnad		-87 893	154 206
Ordinært resultat etter skattekostnad		-87 893	154 206
Årsresultat		-87 893	154 206
Totalresultat		-87 893	154 206
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-87 893	154 206
Sum overføringer og disponeringer		-87 893	154 206



Organisasjonsnr: 996 496 740
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	27
Andre fordringer		72 838	72 132
Sum fordringer		72 873	72 160
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		438 903	530 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		438 903	530 158
Sum omløpsmidler		511 776	602 317
SUM EIENDELER		511 776	602 317
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		494 497	582 390
Sum opptjent egenkapital		494 497	582 390



Sum egenkapital	494 497	582 390
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	8 956	9 681
Skyldige offentlige avgifter	1 305	991
Annen kortsiktig gjeld	7 018	9 255
Sum kortsiktig gjeld	17 279	19 927
Sum gjeld	17 279	19 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	511 776	602 317



Organisasjonsnr: 996 496 740
SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

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

Sameiet Skeiegrenda Panorama

4. april 2022

Selskapsnummer: 6283





Velkommen til årsmøte i Sameiet Skeiegrenda Panorama

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, Skeie 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.

Annen informasjon

Etter å ha avholdt digitale årsmøter i 2020 og 2021 grunnet Korona-pandemien, avholdes det endelig fysisk årsmøte i sameiet. Styret er glade for dette og oppfordrer samtlige eiere/ beboere til å delta på møtet, og engasjere seg i sameiets fremtid. Det er mange viktige saker på sakslisten, inklusive de formelle sakene som inngår i årsmøtet. Særlig forslaget til reviderte vedtekter blir viktig for sameiets videre drift. Styret takker gruppen som har jobbet med forslaget siden forrige årsmøtet. For å være best mulig forberedt oppfordrer styret alle til å sette seg godt inn i innkallingen og de forskjellige sakene på forhånd.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Utbedring av rekkverk/terrasser Råvarden 223, 225, 227, 229
5. Teknisk tilstandsvurdering av tak og ev. andre bygningstekniske forhold
6. Søknad om beplantning av hekk
7. Søknad om å installere peis og pipe i 199
8. Installasjon av solceller på taket - Råvarden 251
9. Revisjon av sameiets vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Skeiegrenda Panorama



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6283 Årsrapport.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.-, hvorav 8000.- går til dekking av fordring fra årsregnskapet 2021 (ref. årsregnskapet merknad ++).



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 50 000.- hvorav NOK 8000.- skal dekke fordring fra 2021.

Sak 4

Utbedring av rekkverk/terrasser Råvarden 223, 225, 227, 229

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret inngikk i 2021 et forlik med beboerne i Råvarden 223, 225, 227, 229 om utbedring av rekkverk/terrasser. Utbedringen krever belastning av vedlikeholdsfondet, og dette må årsmøtet vedta (iht. vedtektene § 13 - Vedlikehold av fellesareal). Alternativet er innbetaling av engangsbetaling eller lån.

Styrets innstilling

Anbefales godkjent av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner belastning av vedlikeholdsfondet til utbedring av rekkverk/terrasser for Råvarden 223, 225, 227, 229, iht. forlik mellom beboerne og styret.

Sak 5

Teknisk tilstandsvurdering av tak og ev. andre bygningstekniske forhold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har opplevd flere tilfeller av konstruksjonsfeil/håndverkerfeil/ dårlig utført arbeid. Eksempler er rekkverk, tynn takpapp og lekkasjer på bad.

Det er 12 år siden sameiet ble opprettet og styret har merket at behovet for vedlikehold øker. En spesifikk bekymring er takene, og det kan være en fornuftig investering å få en teknisk tilstandsvurdering av takene pluss ev. andre forhold som kan være greit å få en status på.

Det nye styret må ev. få et tilbud på jobben og vurdere omfanget. Avtroppende styre kan bistå om nødvendig.

**Styrets innstilling**

Styret mener det kan være en god investering å få en teknisk tilstandsvurdering av tak og ev. andre utsatte bygningstekniske forhold på sameiets bygningsmasse.

Forslag til vedtak

Styret innhenter tilbud på en teknisk tilstandsvurdering av takene og evt. andre bygningstekniske forhold i sameiet.

Sak 6

Søknad om beplantning av hekk**Forslag fremmet av:**

Daniel Håkonsen & Emilie Espeseth, Råvarden 201

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi i 201 har planer om å plante ny hekk langs nordsiden av huset vårt, i sammenheng med dette ønsker vi også å plante hekk langs fellesplen for å få en penere helhet, avgrensning mot trærne i bakkant og mindre innsyn. Det vil være åpning i hekken slik at det er passasje mellom gangsti og plen.

Er dette en kostnad sameiet vil ta så lenge vi tar oss av planting og vedlikehold?

Prisen på hekken er ca. 2500-3000,-

Styrets innstilling

Styret anbefaler søknaden om å plante hekk i tråd med vedlagte beskrivelse samt at sameiet tar kostnaden med innkjøp.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner søknaden om beplantning av hekk i tråd med søknaden fra 201 samt at sameiet tar kostnaden med innkjøp.

Vedlegg

2. Søknad om hekk.pdf



Sak 7

Søknad om å installere peis og pipe i 199

Forslag fremmet av:

Atle Heimnes Igland, Råvarden 199

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Atle Heimnes Igland ønsker å sette inn peis og pipe i leiligheten, Råvarden 199. Han ønsker å få montert en pipe opp gjennom taket, slik at han kan ha en peis i stuen. Han vil benytte fagfolk til montering så det vil være garanti og kvalitet på arbeidet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter søknad om å montere peis og pipe i Råvarden 199.

Sak 8

Installasjon av solceller på taket - Råvarden 251

Forslag fremmet av:

Anja og Fabian fra Råvarden 251

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å sette opp solceller på taket til Råvarden 251 (et av rekkehusene).

Taket ligger gunstig til for å få med seg mye sol og solcellene vil ikke synes på fremsiden. De vil heller ikke være til sjenanse for andre gjennom at de speiler sollys, det er ingen gjenboere.

En rask kalkulasjon på Fjordkraft sin hjemmeside viser at det kan settes opp 10 paneler på taket som kan levere opp til 3026 kWh.

Om vi får godkjenning på årsmøtet og hos kommunen, kan panelene installeres etter sameiets byggetekniske tilstandsvurdering og etter at huset vårt er ferdig utbygget på baksiden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter søknaden om å installere solceller på taket, Råvarden251.



Sak 9

Revisjon av sameiets vedtekter

Forslag fremmet av:

Nedsatt utvalg for revisjon av sameiets vedtekter.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Et utvalg blant beboerne ble nedsatt i fjor høst for å lage et forslag til reviderte vedtekter for sameiet. Gruppen har fremsendt et omforent forslag og det har vært til juridisk vurdering hos Huseierne.

Se vedlagte forslag med og uten juridiske kommentarer.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å ha en mening, men å la eierne vurdere forslaget selv. Det legges opp til at innholdet kan diskuteres og at mindre justeringer kan gjøres under behandlingen, og at endelig forslag stemmes over samlet under møtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar forslaget til de reviderte vedtektene for sameiet.

Vedlegg

3. Forslag_nye_Vedtekter_Skeiegrenda_Panorama 19.03.2022_uten advokat kommentarer RBv2.3.pdf
4. Forslag_nye_Vedtekter_Skeiegrenda_Panorama 19.03.2022_med advokat kommentarer RBv2.3.pdf



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Iht. sameiets vedtekter §9, fungerer styret som valgkomité. Styret har gjentatte ganger oppfordret eierne om å stille til valg som styreleder og styremedlemmer til det neste styret.

Status ved utsendelse av innkallingen er som følger:

Tor Hugo Bauge avgår som styreleder etter 3 år, Kjetil Larsen avgår som styremedlem etter 2 perioder som styremedlem. Vibeke Biseth avgår som styremedlem etter 3 år. Anja Hegen har ett år igjen av sin periode, og er ikke på valg. Margot Stenevik stiller til valg som nytt styremedlem for 2 år. Ettersom det ikke har lyktes å få innstilt en ny styreleder, er posisjonen som styreleder åpen for benkeforslag under årsmøtet. Likeledes er det åpent for benkeforslag til 2 styremedlemmer. Dette blir styrets innstilling til nytt styre.

Det er styrets oppfatning at det blir vanskelig og vanskeligere å rekruttere nye styremedlemmer, ev. å beholde de man får tak i.

Årsakene til dette er ikke kjent, men uenigheter vedr. vedlikehold og fordeling av kostnader kan ha bidratt til å gjøre dette mer utfordrende enn nødvendig.

Med potensielt nye vedtekter fra og med dette årsmøtet er det kanskje mer interessant å bidra i styret (for flere).

Deltakelse i styre for fellesskapet er noe som normalt går på rundgang, videre er vi pliktige å ha dette.

Fra tidligere årsmøter er det blitt luftet å leie inn ekstern hjelp, hvilket ble nedstemt.

En annen mulighet kan være å se på husstander med lang botid, som ikke har deltatt i styrearbeid.

Enda en mulighet kan være å dele inn sameiet basert på bygningsmasse/ulike byggtyper, og at hver hustype melder inn en kandidat til styret.

Det beste er selvsagt frivillig deltakelse basert på et ønske om å bidra.

Innstilling

Anbefales.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Benkeforslag xy

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benkeforslag xx
- Benkeforslag xy
- Margot Stenevik



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Hugo Bauge	Råvarden 199 (flyttet per 1. okt. 2021)
Styremedlem	Vibeke Biseth	Råvarden 255
Styremedlem	Anja Hegen	Råvarden 251
Styremedlem	Kjetil Frøystein Larsen	Råvarden 233

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Skeiegrenda Panorama

Sameiet består av 41 seksjoner.

Sameiet Skeiegrenda Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 996496740, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Råvarden 185-257
5239 Rådal

Gårds- og bruksnummer:

119 625

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

Sameiet Skeiegrenda Panorama har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



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 868 189.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 956 775.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 87 893 og foreslås dekket ved overføring fra 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 494 497.

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, men som en konsekvens av forlik med beboere for reparasjon av terrasser i 2021, vil sameiets egenkapital på sameiets sparekonto (vedlikeholdskonto), belastes med kr. 250 000.- (se egen sak årsmøtet).



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 250 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Det bemerkes imidlertid at sameiets felles energiutgifter er redusert etter at den enkelte faktureres direkte for bil ladning.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med kr 80 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Skeiegrenda Panorama.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettert med kr 50 000.

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 3,2 % økning av felleskostnad brøk, 29,25 % økning av felleskostnad likt fordelt, 20 % økning driftsutgifter heis og 11,7 % økning av Kabel-TV med virkning fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Årsmøtet i Sameiet Skeiegrenda Panorama

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Skeiegrenda Panorama sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 87 893. 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 rettvise 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 17. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA ORG.NR. 996 496 740, KUNDENR. 6283

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	839 626	838 632	834 000	987 000
Andre inntekter	3	28 563	57 466	50 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		868 189	896 098	884 000	987 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 856	-27 322	-36 000	-39 000
Styrehonorar	5	-25 000	-35 000	-25 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 533	-5 411	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-58 620	-57 300	-59 000	-60 000
Konsulenthonorar	7	-21 768	-11 340	-40 000	-70 000
Kontingenter		-2 050	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-318 013	-222 860	-225 000	-250 000
Forsikringer		-77 092	-67 551	-71 000	-80 500
Energi/fyring		-82 098	-54 188	-60 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-243 047	-225 825	-231 000	-260 000
Andre driftskostnader	9	-98 699	-36 242	-109 500	-74 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-956 775	-743 039	-862 500	-910 000
DRIFTSRESULTAT		-88 586	153 060	21 500	77 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	693	1 147	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		693	1 147	0	0
ÅRSRESULTAT		-87 893	154 206	21 500	77 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	154 206		
Fra opptjent egenkapital		-87 893	0		



**SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA
ORG.NR. 996 496 740, KUNDENR. 6283**

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 209
Kundefordringer		35	27
Forskuddsbetalte kostnader		64 838	58 917
Andre kortsiktige fordringer	11	8 000	11 007
Driftskonto OBOS-banken		19 331	265 548
Skattetrekkskonto OBOS-banken		573	510
Sparekonto OBOS-banken		418 999	264 100
SUM OMLØPSMIDLER		511 776	602 317
SUM EIENDELER		511 776	602 317
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		494 497	582 390
SUM EGENKAPITAL		494 497	582 390
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 738	1 621
Leverandørgjeld		8 956	9 681
Skyldige offentlige avgifter	12	1 305	991
Annen kortsiktig gjeld	13	3 280	7 634
SUM KORTSIKTIG GJELD		17 279	19 927
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 776	602 317
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.03.2022
Styret i Sameiet Skeiegrenda Panorama

Tor Hugo Bauge /s/

Vibeke Biseth /s/

Anja Hegen /s/

Kjetil Frøystein Larsen /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 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader fordelt etter brøk	313 222
Felleskostnader likr fordelt	270 600
Kabel TV	230 748
Felleskostnader vedr. heis	25 056
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	839 626

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Infrastruktur ladeanlegg	5 250
Lading EL-bil	22 571
Nett til ladepunkt	742
SUM ANDRE INNETEKTER	28 563

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-15 125
Påløpte feriepenger	-1 815
Arbeidsgiveravgift	-5 916
Gaver til ansatte	-2 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 856

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 25 000,-

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 533.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 622
Bergen Takstsenter AS	-11 146
SUM KONSULENTHONORAR	-21 768

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-98 118
Drift/vedlikehold elektro	-4 759
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 332
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 037
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 998
Egenandel forsikring	-31 313
Kostnader dugnader	-5 458
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-318 013

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

Container	-5 526
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 769
Diverse leiekostnader/leasing	-2 863
Verktøy og redskaper	-40 065
Snørydding	-41 146
Andre fremmede tjenester	-482
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 700
Andre kontorkostnader	-367
Porto	-722
Bank- og kortgebyr	-3 059
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-98 699

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	693
SUM FINANSINNTEKTER	693

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Gavekort til styret	8 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 000

NOTE: 12**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-573
Skyldig arbeidsgiveravgift	-732
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 305

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 815
Gebyrer	-70
Påløpte kostnader - Fjordkraft	-1 395
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 280



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret avholdt totalt 11 styremøter i 2021. Siden forrige ordinære årsmøte (juni 2021) har styret gjennomført 8 styremøter. De fleste styremøtene har blitt avholdt digitalt.

Pga. korona-pandemien ble årsmøtet i 2021 avholdt digitalt, men med et fysisk formøte i øvre felles garasje for de av beboerne som ønsket det. Oppdukkende saker løses fortløpende på digitale plattformer og via telefon. Styret har søkt å bedre kommunikasjonen med beboerne ved å ta i bruk Vibbo og ellers vært mer aktive på sameiets facebook-side. Sameiets e-post konto sjekkes jevnlig og henvendelser søkes besvart fortløpende. Styret har arbeidet med bl.a.: årlig service fjernvarme, service garasjeporter, forsikringssaker (totalt 5 i 2021), endret innretning av elbil-ladning, drift- og vedlikehold av heis, innkjøp og montering av hjertestarter, løpende vedlikeholds- og driftsoppgaver, regnskap, budsjettarbeid, dugnader (vår og høst), rettshjelp og forberedelser til årsmøtet. Styret byttet i 2021 leverandør av heisdrift (Alt Heis AS) og inngikk avtale med skadedyrfirma (CYTOX) etter mistanke om rotter ved enkelte boenheter.

Styret benyttet rettshjelp ifm. krav, via advokat, angående reparasjon av terrasser (223, 225, 227, 229). Til slutt ble partene enige om å inngå forlik i saken. Heisene i sameiet (215/217 og 219/221) krevde mye oppfølging grunnet skader og behov for innkjøp av nye deler som tok lang tid grunnet logistiske forsinkelser. Deler av kostnadene til reparasjon av heisene ble dekket av sameiets forsikring.

Sameiets gjeldende vedtekter har vært gjenstand for diskusjon og uenigheter, og et utvalg blant beboerne har utarbeidet et forslag til reviderte vedtekter til diskusjon og avstemning på årsmøtet. Styret fasiliterte arbeidet og advokat fra Huseierne har vært rådgiver på juridiske forhold.

Styret

Styret har ikke fast arbeidstid. Styremedlemmene kan kontaktes per telefon/e-post, via Vibbo, og via sameiets e-post på Styrerommet (skeiegrendapanorama@styrerommet.no). Sameiet har også hjemmeside på facebook hvor beboerne og styret kan legge ut nyttig informasjon.

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

Sameiet har ikke vaktmester.



Parkering

Beboerne har faste parkeringsplasser i garasjene. I tillegg har sameiet 18 plasser ute til fri benyttelse av beboerne og gjester (inklusive 1 plass reservert for handikappet).

Nøkler/skilt

Ved opprettelsen av sameiet ble det bestilt et låssystem som forvaltes gjennom Lockit AS. Den enkelte beboer fikk utlevert tre nøkler, som i tillegg til egen leilighet, gir tilgang til fellesbygningene - trappehus og garasjer. Det plikter den enkelte beboer å passe godt på nøklene ettersom de gir tilgang til sameiets fellesbygninger. Nye nøkler eller sylindere kan bestilles gjennom styret og/eller den styret har gitt fullmakt til å bestille nye nøkler fra Lockit AS. Eget bestillingsskjema til Lockit må benyttes (se Vibbo).

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte beboer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er f.o.m. 2021 forsikret i Storebrand med polisenummer 6634756. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring benyttes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar (ref, vedtektene §12).

Sameiet har i tillegg skadedyrforsikring i Norsk Hussopp Forsikring.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Søknad om beplantning av tujahekk

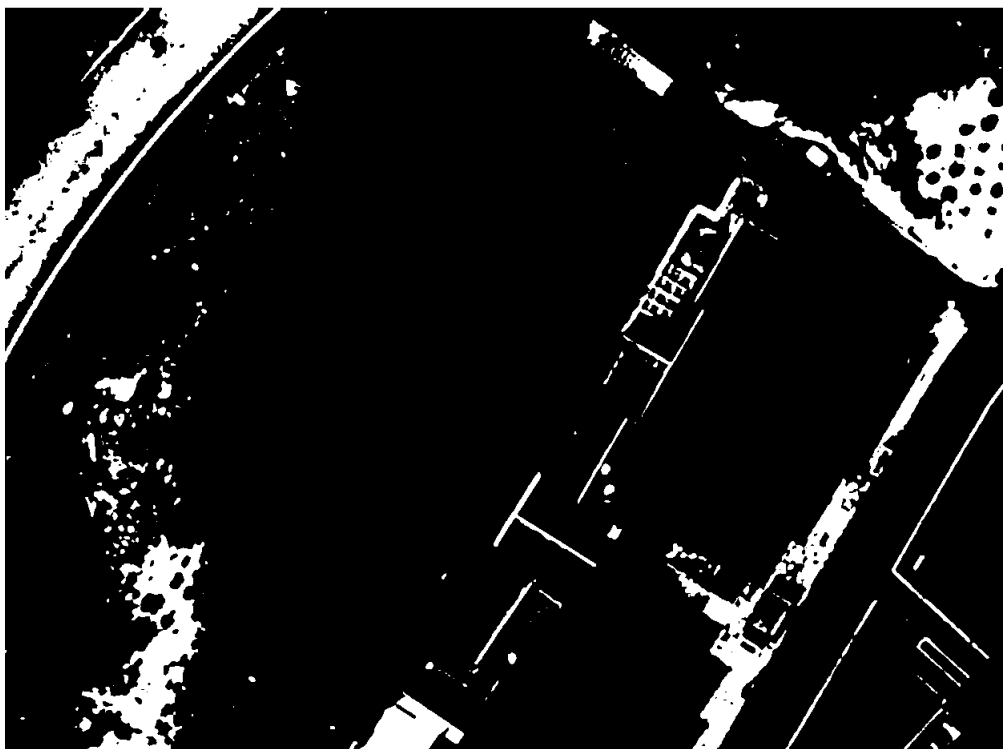
Vi i 201 har planer om å plante ny hekk langs nordsiden av huset vårt, i sammenheng med dette ønsker vi også å plante hekk langs fellesplen for å få en penere helhet, avgrensning mot trærne i bakkant og mindre innsyn.

Det vil være åpning i hekken slik at det er passasje mellom gangsti og plen.

Er dette en kostnad sameiet vil ta så lenge vi tar oss av planting og vedlikehold?

Prisen på hekken er ca 2500-3000,-

Om dette ikke er aktuelt, får vi da godkjenning til å plante hekken og ta kostnadene selv?



Mvh
Daniel Håkonsen & Emilie Espeseth
Råvarden 201



FORSLAG ENDRING AV VEDTEKTER ÅRSMØTE 2022

for

SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

Org.nr. 996 496 740

Sist endret 03.04.2018

Versjon 22.03.2022 v2.3

§ 1

Navn

Sameiets navn er

Sameiet Skeiegrenda Panorama

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter i eiendommen gnr. 119, bnr. 625 i Bergen kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel for så vidt gjelder boligseksjonene. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i Matrikkel. Tilleggsdelene til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplass, tomtegrunn og terrasser/balkonger/altaner angitt i Matrikkel.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal (samlet areal innenfor leilighetens yttervegger, dvs. eksklusiv balkonger/terrasser, utv. boder) slik angitt i Matrikkel.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

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

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l.

- ENDRINGER:
- Sort tekst dagens vedtekt
- Rød tekst dagens som utgår
- Grønn tekst nytt/erstatte dagens



Dette gjelder så vel hoveddelen som tilleggsdeler.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret kan angi bestemmelser for hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Den seksjonseier som til enhver tid er eier av parkeringsplass tilpasset forflytningshemmede og som ikke er forflytningshemmede selv, har plikt til å frasi seg retten til parkeringsplassen i bytte mot annen parkeringsplass i fellesgarasjen dersom noen av de øvrige eierne kan dokumentere et helsemessig behov for parkeringsplassen. Avgjørelsesmyndighet tilligger styret og eventuelle kostnader forbundet med ombyttingen herunder reseksjonering skal bæres av eierseksjonen som har behov for å flytte.

Sameiet har drifts- og leieavtale med Elaway for ladepunkt til el-bil og ladbare hybrider.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt i tilknytning til egen parkeringsplass. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Installasjon av ladepunkt må utføres etter gjeldende krav og retningslinjer av sertifisert installatør. Strømførbruk for lading blir direkte fakturert til bruker fra Elaway.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt i tilknytning til egen parkeringsplass. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Installasjon av ladepunkt må utføres etter gjeldende krav og retningslinjer av sertifisert installatør. Årsmøtet kan vedta bestemmelser for ladepunkt knyttet til felles strømmett.

§ 5

Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 6

Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Dersom flere eier en seksjon må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere eierne på sameiermøte.

Ordinært årsmøte sameiermøtet avholdes hvert år innen seks – 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig (på e-post) 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 årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Godtgjørelse til styret
4. Valg av styre



5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sammen med innkallingen sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært sameiemøte/årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte/årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet



- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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

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

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, dog slik at 2 styremedlemmer trer ut etter første driftsår for å sikre senere kontinuitet i styret.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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 årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. 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 fungerer som valgkomité.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av alle de Styreleder og referent deltakende styremedlemmene, de Styreleder og referent



§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11

Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Sameiet Skeiegrenda Panorama ordensregler.

§ 12

Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheter slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheter.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a. inventar
- b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d. skap, benker, innvendige dører med karmen
- e. listverk, skillevegger, tapet
- f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g. vegg-, gulv- og himlingsplater
- h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i. vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheter.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Det er sameiet sitt ansvar at bygningsmassen blir malt. Om noen seksjonseiere ønsker å gjøre dette på dugnad vil man få en godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene til denne arbeidsoppgaven. Slik godtgjørelse eller reduksjon fastsettes av styret i hvert enkelt tilfelle. Godtgjørelse eller reduksjon skal fastsettes på forhånd og reflektere det arbeid som skal utføres av den/de enkelte seksjonseier(e) samt hensyntas hva sameiet vil spare på denne malingsdugnaden.

I seksjoner hvor bygget er delt på flere seksjonseiere må samtlige seksjonseiere samtykke til å male på dugnad for at seksjonseierne skal få godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene relatert til malingen. Styret vil kunngjøre en frist/dato for bindende påmelding for slik malingsdugnad i tråd med når anbud for maling av bygningsmasse planlegges forespurt. Det forutsettes at forarbeid og maling utføres på tilfredsstillende måte.



Avtalt og utbetalt godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnad til den enkelte seksjonseier som mottar dette skal fremgå/spesifiseres i sameiets årsregnskap som legges frem for godkjenning av årsmøtet.

I forbindelse med avtale om fjernvarme til bruksenhetene, har sameiet ansvar for vedlikehold og utskifting av varmeveksler, ekspansjonsbeholder og tilknyttet utstyr enten disse er montert i bygninger med felles inntak og fordeling eller montert direkte i bruksenhet. Seksjonseier har likevel ansvar for utskifting av slikt som sirkulasjonspumpe(r), rom termostater, følere, fordelingsgrener til radiatorer, gulvvarme og varmtvann som er montert og kun har bruk og funksjon innenfor egen bruksenhet.

Alle sameiere plikter å bruke samme fargekoder på enheten_utvendig. Endringer skal godkjennes på årsmøte.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

Innvendig og utvendig vedlikehold av egenbruksenhet, påhviler fullt ut og for egen regning, den enkelte sameier. Det samme gjelder for vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet på fellesledningen inn til bruksenheten og for elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks

Dersom evt. skader kan dekkes av sameiets forsikring skal sameier betale egenandelen.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Det er opprettet et vedlikeholdsfond for sameiet. Årlig overskudd settes inn på fondet og fondet er ment brukt til fremtidig vedlikehold.

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. Det ble i 2015 opprettet et vedlikeholdsfond for sameiet. Årlig overskudd settes inn på fondet og fondet er ment brukt til fremtidig vedlikehold. Årsmøtet må godkjenne bruk av fondet med minimum to tredjedels flertall.



§ 14 Felleskostnader

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel. Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantning, samt evt. vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Andel fellesutgifter fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon
50 % fordeles etter sameiebrøken

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstall) for samtlige eierseksjoner.

Seksjon 34, 35, 36 og 37 dekker hver ¼ av kostnadene til drift og vedlikehold av egen heis i bygningen. Seksjon 30,31,32 og 33 dekker tilsvarende ¼ av kostnadene til drift og vedlikehold av heisen i egen bygning.

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 10. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.



§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 20

Mislighold og fravikelse

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter eierseksjonsloven § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter eierseksjonsloven § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke vedtektene dekker hele loven eller er i strid med loven.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



FORSLAG ENDRING AV VEDTEKTER ÅRSMØTE 2022

for

SAMEIET SKEIEGRENDA PANORAMA

Org.nr. 996 496 740

Sist endret 03.04.2018

Versjon 22.03.2022 v2.3

§ 1

Navn

Sameiets navn er

Sameiet Skeiegrenda Panorama

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive bruksenheter i eiendommen gnr. 119, bnr. 625 i Bergen kommune.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av hele eiendommen, samt enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en tilleggsdel for så vidt gjelder boligseksjonene. Hoveddelen består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i Matrikkel. Tilleggsdelene til hver eierseksjon omfatter boder, parkeringsplass, tomtegrunn og terrasser/balkonger/altaner angitt i Matrikkel.

Det er fastsatt en sameiebøk for hver bruksenhet basert på den enkelte hoveddels areal (samlet areal innenfor leilighetens yttervegger, dvs. eksklusiv balkonger/terrasser, utv. boder) slik angitt i Matrikkel.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser, samt forvaltning av eiendommen med fellesanlegg.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheter til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeid o.l.

- ENDRINGER:
- Sort tekst dagens vedtekt
- Rød tekst dagens som utgår
- Grønn tekst nytt/erstatte dagens

Kommentarer: fra advokat og utvalg



Dette gjelder så vel hoveddelen som tilleggsdeler. Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Styret kan angi bestemmelser for hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

Den seksjonseier som til enhver tid er eier av parkeringsplass tilpasset forflytningshemmede og som ikke er forflytningshemmede selv, har plikt til å frasi seg retten til parkeringsplassen i bytte mot annen parkeringsplass i fellesgarasjen dersom noen av de øvrige eiere kan dokumentere et helsemessig behov for parkeringsplassen. Avgjørelsesmyndighet tilligger styret og eventuelle kostnader forbundet med ombyggingen herunder resekjonering skal bæres av eierseksjonen som har behov for å flytte.

Kommentert [EK1]: I § 4 tredje siste avsnitt har dere en bestemmelse om HC-parkering. Ordningen er primært tenkt som et praktisk bytte, det er ikke vanlig at det gjøres ikke en faktisk resekjonering, så jeg anbefaler at «herunder resekjonering» slettes. Når behovet for plassen opphører skal partene bytte tilbake, og da blir det kostbart og mye arbeid om dere faktisk resekjonierer.

Sameiet har drifts- og leieavtale med Elaway for ladepunkt til el-bil og ladbare hybrider. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt i tilknytning til egen parkeringsplass. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Installasjon av ladepunkt må utføres etter gjeldende krav og retningslinjer av sertifisert installatør. Strømforbruk for lading blir direkte fakturert til bruker fra Elaway.

Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt i tilknytning til egen parkeringsplass. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Installasjon av ladepunkt må utføres etter gjeldende krav og retningslinjer av sertifisert installatør. Årsmøtet kan vedta bestemmelser for ladepunkt knyttet til felles strømmett.

§ 5 Juridiske disposisjoner

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter har sameierne full rettslig rådgighet over sine seksjoner. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.
Sameiet har ikke oppløsningsrett.

Kommentert [EK2]: I § 5 siste avsnitt har dere skrevet at sameiet ikke har oppløsningsrett. Jeg anbefaler at den slettes. Oppløsning av eierseksjonssameie er mulig, men krever samtykke fra alle seksjonseiere. Bestemmelsen kan selvfølgelig endres av årsmøtet med 2/3 flertall, men jeg tenker det er like greit å fjerne den, fordi den kan virke forvirrende sameiet senere faktisk ser behov for oppløsning/omdanning til en annen juridisk enhet.

§ 6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

Dersom flere eier en seksjon må disse ved skriftlig fullmakt utpeke en til å representere eierne på sameiermøte. Ordinært årsmøte sameiermøtet avholdes hvert år innen seks – 6 måneder etter utgangen av regnskapsåret utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Kommentert [EK3]: I § 6 tredje avsnitt første setning er det etablert en ordning om der hvor flere eier en seksjon må de ved skriftlig fullmakt utpeke en representant. Det er ikke i tråd med lovens ordning. Jeg anbefaler at den setningen slettes. Eierne må bli enige seg i mellom, og kan bare avgi en stemme, men om de ikke blir enige så vil resultatet være at de ikke får avgi stemme. Det er for formalistisk at de skal måtte fremlegge skriftlig fullmakt. Hvis en eier blir forhindret fra å stemme på årsmøte med hjemmel i denne bestemmelsen tror jeg fort det vil utgjøre en saksbehandlingsfeil.

Årsmøtet innkalles skriftlig (på e-post) 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 årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Kommentert [EK4]: Bør endres til årsmøte som er brukt ellers i vedtektene.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte sameiermøtet behandle:

Kommentert [EK5]: I § 6 tredje avsnittet har jeg endret fristen for årsmøtet fordi den etter loven skal være innen utgangen av juni.

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Godtgjørelse til styret
4. Valg av styre



5. Årlig vedlikeholdsprogram

Arbeidsregnskap og eventuelt revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sammen med innkallingen sendes til alle sameremte kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 7

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært sameiemøte/sameiermøte/årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte/årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf. § 6.

§ 8

Årsmøtets vedtak

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

Kommentert [EK6]: I § 6 siste avsnitt fremgår det at dokumentene skal sendes ut senest en uke før årsmøtet. Det vanligste er at det gjøres sammen med innkallingen. Jeg mener at om dere sender ut dokumentene en uke før møte vil det fort kunne utgjøre en saksbehandlingsfeil fordi eierseksjonslovens § 43 angir at innkalling skal skje med minst 8 dagers frist. Innkallingen skal etter § 43 fjerde avsnitt angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Det skal mye til for at dere skal gjøre feil her, men jeg anbefaler likevel at dere endrer siste avsnitt i § 6 for å unngå at dette går galt.

I § 6 siste avsnitt kan dere vurdere om dere vil slette eventuell revisjonsberetning. Dere er mer enn 20 seksjoner og er dermed revisjonspliktige. Så eventuell blir bare aktuell om loven endres.

Kommentert [EK7]: I § 7 er også begrepet sameiermøte brukt. Endrer til årsmøte.

Kommentert [EK8]: Hvis dere ønsker et alternativ til dette kan jeg legge inn § 7.9, 7.10 og 7.11 i våre standardvedtekter. De er lagt ganske tett på loven, men med noen pedagogiske endringer.

Kommentert [EK9]: § 8 er nå lik som Huseiernes standardvedtekter

Feltkode endret



d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir én stemme. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- endring av vedtektene,
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20
- tiltak som har sammenheng med sameierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 14.

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

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

§9 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer som velges av årsmøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, dog slik at 2 styremedlemmer trer ut etter første driftsår for å sikre senere kontinuitet i styret.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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 årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er tilstede. 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 fungerer som valgkomité.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av alle de Styreleder og referent deltakende styremedlemmene, de Styreleder og referent



§10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Det samlede styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

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

§ 11 Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Sameiet Skeiegrenda Panorama ordensregler.

§ 12 Vedlikehold av bruksenheter

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Kommentert [RB10]: Iht eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karmen
- listverk, skillevegger, tapet
- gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- vegg-, gulv- og himlingsplater
- rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Det er sameiet sitt ansvar at bygningsmassen blir malt. Om noen seksjonseiere ønsker å gjøre dette på dugnad vil man få en godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene til denne arbeidsoppgaven. Slik godtgjørelse eller reduksjon fastsettes av styret i hvert enkelt tilfelle. Godtgjørelse eller reduksjon skal fastsettes på forhånd og reflektere det arbeid som skal utføres av den/de enkelte seksjonseier(e) samt hensyntas hva sameiet vil spare på denne malingsdugnaden.

I seksjoner hvor bygget er delt på flere seksjonseiere må samtlige seksjonseiere samtykke til å male på dugnad for at seksjonseierne skal få godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnadene relatert til malingen. Styret vil kunngjøre en frist/dato for bindende påmelding for slik malingsdugnad i tråd med når anbud for maling av bygningsmasse planlegges forespurt. Det forutsettes at forarbeid og maling utføres på tilfredsstillende måte. Avtalt og utbetalt godtgjørelse eller reduksjon i felleskostnad til den enkelte seksjonseier som mottar dette skal fremgå/spesifiseres i sameiets årsregnskap som legges frem for godkjenning av årsmøtet.

Kommentert [EK11]: I § 12 har dere en ganske detaljert bestemmelse om maling på dugnad. Men om det kommer på spissen noen gang at noen mener den er lovstridig får dere ta en vurdering da.



I forbindelse med avtale om fjernvarme til bruksenhetene, har sameiet ansvar for vedlikehold og utskifting av varmeveksler, ekspansjonsbeholder og tilknyttet utstyr enten disse er montert i bygninger med felles inntak og fordeling eller montert direkte i bruksenhet. Seksjonseier har likevel ansvar for utskifting av slikt som sirkulasjonspumpe(r), rom termostater, følere, fordelingsgrener til radiatorer, gulvvarme og varmtvann som er montert og kun har bruk og funksjon innenfor egen bruksenhet.

Kommentert [EK12]: I § 12 har dere en detaljert bestemmelse om fjernvarme. [REDACTED]

Men igjen, om det kommer på spissen noen gang, og en eier mener at den er lovstridig får dere ta en vurdering da.

Kommentert [RB13R12]: Er ikke denne innafor lovens § 33 åttende ledd?

Kommentert [EK14]: I § 12 siste avsnitt om fargekoder antar jeg at dere mener utvendig. Vil anbefale at dere spesifiserer det.

Alle sameiere plikter å bruke samme fargekoder på enheten utvendig. Endringer skal godkjennes på årsmøte.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, for sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

Innvendig og utvendig vedlikehold av egenbruksenhet påhviler fullt ut og for egen regning, den enkelte sameier. Det samme gjelder for vann- og avløpsledninger fra og med forgreningspunktet på fellesledningen inn til bruksenheten og for elektriske ledninger fra og med bruksenhetens sikringsboks.

Kommentert [EK15]: Ref. diskusjon i møte i dag. Utvendig vedlikehold av egen bruksenhet fremstår for meg som et uttrykk/tolkning som ikke er i tråd med eierseksjonslovens regler. En slik bestemmelse krever evt. samtykke fra alle seksjonseiere om den skulle være lovlig.

Kommentert [RB16]: Har Huseierne i sin standardvedtekter en mer virkelighetsnærliggende ordlyd som kan erstatte denne?

Kommentert [EK17R16]: Ja, satt inn to avsnitt opp i gult

Dersom evt. skader kan dekkes av sameiets forsikring skal sameier betale egenandelen.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan årsmøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 13 Vedlikehold av fellesareal

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Kommentert [RB18]: Iht. Eierseksjonsloven § 33

Feltkode endret

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Det er opprettet et vedlikeholdsfond for sameiet. Årlig overskudd settes inn på fondet og fondet er ment brukt til fremtidig vedlikehold.

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellessarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen. Det ble i 2015 opprettet et vedlikeholdsfond for sameiet. Årlig overskudd settes inn på fondet og fondet er ment brukt til fremtidig vedlikehold. Årsmøtet må godkjenne bruk av fondet med minimum to tredjedels flertall.



§ 14 Felleskostnader

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel. Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, grøntarealer og beplantning, samt evt. vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene. Den enkelte sameier skal betale et månedlig akontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond.

Andel fellesutgifter fastsettes med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon
50 % fordeles etter sameiebrøken

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentst) for samtlige eierseksjoner.

[Seksjon 34, 35, 36 og 37 dekker hver ¼ av kostnadene til drift og vedlikehold av egen heis i bygningen. Seksjon 30,31,32 og 33 dekker tilsvarende ¼ av kostnadene til drift og vedlikehold av heisen i egen bygning.]

§ 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 10. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierens side.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 18 Skader på eiendommen

Dersom en eller flere av bygningene eller bruksenhetene i sameiet helt eller delvis skulle bli totalskadet skal det uten ugrunnet opphold gjenoppføres med mindre et enstemmig sameiermøte beslutter noe annet.

§ 19 Panterett for sameierens forpliktelser

Kommentert [RB19]: For avklaring: Disse 2 rullestolheisene ble i sin tid vedtekts vedtatt i 2012 iht daværende lov av 1997, § 23 andre ledd (tilslutning kan ikke dokumenteres, men det er en annen sak). Denne påvirker heller ikke sameiebrøk eller fordelingsnøkkel. Gjelder flertallskravet som over for dette punkt også eller kommer denne innunder dagens lov § 33 åttende ledd eller annen § med 2/3 flertall av seksjonseierne tilstede på årsmøte?

Kommentert [EK20R19]: Dette er et komplisert spørsmål. Helt generelt kan jeg si at man kan gå bort fra samtykkevedtekter og gå til lovens ordning ved vanlig 2/3 flertall i vedtektene. Men her kan mindretallsvernet kanskje tilsi en annen løsning.



Før krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere panterett i den aktuelle sameiers seksjon. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til ~~to ganger~~ folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom salget av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Kommentert [EK21]: Gjelder dette i § 19 har jeg oppdatert panteretten til 2x folketrygdens grunnbeløp da det er regelen i gjeldende eierseksjonslov.

§ 20 Mislighold og fravikelse

[En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter eierseksjonsloven § 32, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Kommentert [RB22]: iht. Eierseksjonsloven § 34
Feltkode endret

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter eierseksjonsloven § 33 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne paragrafen.

Feltkode endret

Dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 33 tredje ledd er fastsatt at én eller flere seksjonseiere har vedlikeholdsplikten for deler av fellesarealene, og mangelfullt vedlikehold av disse fellesarealene fører til tap for andre seksjonseiere eller skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter eierseksjonsloven § 33 første eller annet ledd, er hver av seksjonseierne erstatningsansvarlig for hele tapet eller skaden. Første punktum gjelder ikke dersom det i medhold av eierseksjonsloven § 25 femte ledd annet punktum eller eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fjerde punktum er fastsatt noe annet i vedtektene.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 21 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke vedtektene dekker hele loven eller er i strid med loven.

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 29. mai 2017 nr. 91 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 4.04.22

Selskapsnummer: 6283 **Selskapsnavn:** Sameiet Skeiegrenda Panorama

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
E-post: oef@obos.no

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