



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 019 164  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Simon Vestre  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 512 443	2 486 920
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 512 443</b>	<b>2 486 920</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		212 493	191 688
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		4 968	4 968
Annen driftskostnad		2 486 277	2 176 524
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 703 738</b>	<b>2 373 180</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-191 294</b>	<b>113 740</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		620	929
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>620</b>	<b>929</b>
Annen finanskostnad			1 538
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>1 538</b>
<b>Netto finans</b>		<b>620</b>	<b>-609</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-190 675</b>	<b>113 131</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-190 675</b>	<b>113 131</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-190 675</b>	<b>113 131</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-190 675</b>	<b>113 131</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-190 675	113 131
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-190 675</b>	<b>113 131</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 726	8 694
Sum varige driftsmidler		3 726	8 694
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 726	8 694
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 821	38 996
Andre fordringer		607 730	1 096 283
Sum fordringer		610 551	1 135 279
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		542 507	152 645
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		542 507	152 645
Sum omløpsmidler		1 153 058	1 287 924
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 156 784</b>	<b>1 296 617</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		674 380	865 055
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>674 380</b>	<b>865 055</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>674 380</b>	<b>865 055</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		212 074	416 815
Annen kortsiktig gjeld		270 330	14 747
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>482 403</b>	<b>431 562</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>482 403</b>	<b>431 562</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 156 784</b>	<b>1 296 617</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

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

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 17.03.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 22.03.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

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

Årsmøtet åpnes 17.03.2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 22.03.2021

**Selskapsnummer: 6320 Selskapsnavn Sameiet Støperiet Damsgårdssundet**

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### 1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### 2. Valg av protokollvitner:

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

Dennis Sebastian Dale og Erlend Hanssen foreslås som protokollvitner

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

#### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets underskudd på kr 190 675.

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

#### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 168 000.

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



## Saker til behandling:

5.Saken er fremmet av styret

### Saksfremstilling

Fra 01.01.2020 trådte flere ny bestemmelse i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelder for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

### Styrets innstilling

Styret mener dette bør være i vedtektene ettersom det ved det gjøres enklere å håndheve av Sameiet og uansett er i loven

### Krav til flertall

2/3 flertall

### Forslag til vedtak

De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning. Tekst som foreslås inkludert på logisk sted:

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (x) ledd. Det samme gjelder ny



seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.»

Det foreslås også å inkludere:

«Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

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

## 6. Bevegelsesaktivert lys i bodene

Saken er fremmet av Erlend Hanssen

### Saksfremstilling

Det er fort gjort å glemme å skru av lyset i bod-områdene, kanskje vi kan spare strøm her ved å installere automatiserte lys. Dette har vi per i dag i gangene og det funker svært bra.

Forslag til vedtak

Installere bevegelsessensor for lysbryterne i bod.

### Styrets innstilling

Styret har inntrykk av at lyset i bodarealet blir glemt relativt ofte og stiller seg positive til gjennomføring av dette forslaget til 25.000,-. Styret har innhentet pristilbud fra to tilbydere som definert under.

I bodarealet under C og D blokkene er beste alternativ å ha timerfunksjon på allerede eksisterende brytere, da disse bodene har gjennomgang fra den ene til den andre enden.

I bodareal i E blokken er det mulig med bevegelsesaktiverte sensorer.

Tiden lyset skal stå på kan justeres, men typisk tidsintervall er 15 minutter.

Kostnaden ved å oppgradere til brytere med timerfunksjon i alle blokker er ca. 20.000,-, mens kostnaden ved å oppgradere til bevegelsesaktiverte sensorer der mulig er 25.000,-.

### Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning



Forslag til vedtak: Installere bevegelsessensor for lysbryterne i bod.

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

## 7. Automatisk døråpner på dører i bygget

### Saksfremstilling

-Det er per i dag flere tunge dører i bygg E og D (kjenner ikke til de andre byggene). Disse kan være vanskelige å åpne dersom man er i rullestol, har barnevogn eller sykkel som skal gjennom.

Vi foreslår derfor at dørene til bod, gang og inngangsdør får brytere man kan trykke på som åpner døren automatisk. Også dette vil være gunstig for oss som bor her, og dersom man skal selge vil det øke verdien. Helhetsinntrykket av sameiet spiller en rolle i kjøp og salg av bolig.

Forslag til vedtak

Montere automatiske døråpnere på dører til gang, bod og inngang.

Saken er fremmet av

Erlend Hanssen

### Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet enige med forslaget i at tunge dører kan være problematisk. Det vurderes også slik av styret at døråpnere kan redusere behovet for ly i form av tak over inngangsdørene. Ved spesielle vindforhold vil per i dag ikke alle dørene lukke seg slik at uvedkommende kan få adgang. Døråpnere vil også spare dører og dørkarmen for slitasje. Med utgangspunkt i sameiets egenkapital, ser imidlertid ikke styret at kostnaden ved bestykning av alle dører til bod, gang og inngangsdører kan forsvares, og stiller seg dermed ikke positiv til forslaget. Evt. kan omfang reduseres, og/eller utsettes til neste årsmøte.

Det har blitt innhentet tilbud på automatiske døråpnere på ~17.000,- pr. ytterdør, og ~23.000,- pr. innerdør. Disse prisene er også innhentet for et visst antall dører (6 innerdører og 5 ytterdører) og kan avvike dersom et annet antall dører skal bestykkes med døråpnere.

Dører som er ansett som relevante for gjennomgang med rullestoler, barnevogner eller sykler er alle dørene i oppganger i fellesareal av E og F blokkene, 2 boddører og 3 ytterdører. For C og D blokkene er det 2 innerdører til bodareal samt 2 ytterdører. Totalt 18 innerdører og 5 ytterdører. Med prisene over som utgangspunkt beløper dette seg til ~500.000,-. Med utgangspunkt i at kun ytterdører blir bestykkes med døråpnere som et alternativ til alle dører, beløper dette seg til ~85.000,-.



Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag til vedtak. Montere automatiske døråpnere på dører til gang, bod og inngang.

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

## 8. Sykkelparkering

### Saksfremstilling

-Nye boligkomplekser i storbyområder har stort fokus på sykkelparkering. Også nasjonal transportplan har rettet søkelyset på sykkel i byområder. Sykkel er en effektiv og miljøvennlig transportmåte som blir mer og mer populær, og mange nye boligkjøpere legger vekt på mulighet for sykkelparkering i kjøp av ny bolig. Per dags dato er det ikketilstrekkelig tilrettelagt for sykkelparkering for beboere i blokk E og D, hvor den enkeltes private bod hovedsakelig brukes som sykkelparkering. Dette tar opp et stort areal av boden, og fører i tillegg at mye skitt tas inn i fellesområdene, da man må transportere sykkelen gjennom ganger for å komme til bod. Dette gir også stor slitasje på gulvbelegg. Vi foreslår derfor å se på muligheten for å få plass til et sykkelstativ i 2 etasjer inne i garasjelegget (her er det plass til mange sykler!), slik at det er mulig for mange i bygget å benytte seg av dette (se eksempel fra denne nettsiden: <https://www.suveren.no/sr-10-2-sykelstativ-i-to-hoyder>). Per dags dato står det noen biler og motorsykler plassert i garasjelegget utenfor selve parkeringshus-systemet. Er disse egentlig på sameiets område? Dersom det er privat, er det noe vi kan kjøpe opp? Alternativt kan man bygge sykkelbod på et par av parkeringsplassene til bunnpris som vi leier ut. -I følge Bergen kommunes generelle retningslinjer for nybygg, skal det være 2 sykkelparkeringer pr. 100 kvm. boenhet (opptil 4000 kvm.) Vi tror det kan gi vårt sameie en fordel på markedet i konkurranse med andre nybygg å oppfylle disse kravene, samtidig som mange vil få bedre plass i bodene og mindre skitt i fellesarealene. Gunstig for oss som bor her, og gunstig når vi en gang eventuelt skal selge boligen.

Forslag til vedtak

Utrede muligheten for etablering av sykkelarkparkering i garasjelegget (evt på et par av parkeringsplassene som leies ut til Bunnpris)

Saken er fremmet av Erlend Hanssen

### Styrets innstilling

Med bakgrunn i at etablering av sykkelparkering antakelig vil være relativt dyrt, sett i forhold til behovet og antallet sameiere som kan få nytte av løsningen, samtidig som det pdd. blir etablert alternativ til bruk av egen sykkel, mener styret at midlene burde brukes på andre tiltak, for

eksempel installering av døråpnere for enklere adkomst med sykkel til bodarealet. Mer inngående forklaring til innstillingen følger under.

Styret anser forslaget som et meget positivt forslag, som hvis gjennomført, vil oppfordre til bruk av sykkel, samt redusere slitasje på golvbelegg og dører. Spesielt i første etasje i E blokken har vi stor slitasje på dørene inn til bodareal. Styret har dog den oppfatning at det reelle behovet for sykkelparkering er relativt lite. Antallet sykler i bodarealet i sameiet er lavt, i tillegg til at sykkelparkeringene i andre sameier i umiddelbar nærhet til vårt, ser ut til å ha stor overdekning av parkeringsplasser for sykkel. F.eks. 1912, Treet og Portalen der mange plasser i anleggene for sykkel står ubrukt. Videre har styret inntrykk av at mange bruker andre alternative transportmiddel til egen sykkel, som bysykkel og elektrisk sparkesykkel.

Styret støtter også forslaget om å utnytte arealet i parkeringsanlegget som per i dag ikke er regulert til parkeringsplass til noe nyttig. Installering av sykkelparkering av typen referert til i hele dette området vil gi anslagsvis 20-24 plasser for sykkel. I denne sammenhengen mener styret at de som benytter garasjeanlegget, uansett formål, burde bidra til vedlikeholdet av dette, på lik linje med de som bruker dette til parkering av bil. F.eks. hadde vi i fjor utgifter på 50.000,- til garasjeporten alene. Om området blir brukt til parkering av sykler, er styret av den oppfatning at det på lenger sikt vil være vanskelig å kontrollere hvem som er de reelle brukerne av anlegget. Eksempelvis står det i sykkelrom under D blokken flere sykler som virker å være hensatt her, og ikke i bruk.

Installasjon av stativ for sykkelparkering på veggen innenfor garasjeporten vil også medføre fastmontering av stålkomponenter som stikker ut mot kjørebane med fare for skade på passerende biler.

I parkeringssameiet har vi per i dag overdekning av parkeringsplasser. En omdisponering av noen parkeringsplasser til andre formål kan være et alternativ til å la flere plasser stå tomme. Imidlertid innebærer det en relativt stor kostnad, ref. annet forslag vedr. tilbud for kjøp av parkeringsplasser av Profier/utbygger. Prisen her på 150.000,- forutsetter også et kjøp av samtlige gjenværende 16 plasser i parkeringssameiet. Ordinær pris på disse plassene er høyere og det vil antakelig være nødvendig å kjøpe flere plasser enn én om tiltaket skal komme mange nok sameiere til gode. Parkeringsplassene referert til er også noen av de eneste plassene med lading for el- og hybridbil i dag. De ideelle andelene i parkeringssameiet som Bunnpris disponerer per i dag er eid av Bunnpris, og ikke utleid.



Med tanke på at vi hadde innbrudd i en bil i andre høyden i garasjeanlegget på vårparten i fjor er det derfor ansett som noe risikabelt å lagre sykler og lignende i garasjeanlegget der uvedkommende kan opptre uforstyrret nattestid.

Per i dag er parkerings- og boligsameiet formelt to separate sameier. En etablering av sykkelparkering for boligsameiet i parkeringssameiet kan medføre interessekonflikter i driften av disse to sameiene i framtiden, om ordningen som står per i dag blir endret på.

Videre ble et forslag for å installere sykkelkur på området mellom E og F blokkene utredet i forbindelse med årsmøte i 2018. Styret anser dette området som det beste alternativet for etablering av sykkelparkering fordi, arealet per i dag ikke er benyttet til noe, boligsameiet da fortsatt vil være formelt uavhengig av parkeringssameiet, samt at områdene er direkte synlige fra flere leiligheter. Tiltaket ble da ikke gjennomført pga. kostnaden på 600.000,-, og parkering for bysykler ble etablert i stedet.

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag til vedtak

Utrede muligheten for etablering av sykkelarkparkering i garasjeanlegg (evt på et par av parkeringsplassene som leies ut til Bunnpris)

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



## 9.Air condition / varmepumpe

### Saksfremstilling

Mulighet for montering av Air-condition eller Varmepumpe

Forslag til vedtak

Hei, Når det blir sommer opplever jeg og sikkert flere andre at det blir veldig varmt i leiligheten, i mitt tilfelle har jeg kun mulighet til å åpne verandadør eller lufteventil siden vinduene ikke kan åpnes, og dette er ikke nok om sommeren når solen peker direkte på bygget. Jeg tenker derfor at det kan være en god ide hvis det er mulighet for alle som ønsker å skaffe en Air-condition eller Varmepumpe for de som føler det enten er for kaldt eller varmt i leiligheten og ønsker å ha mer kontroll over inneklime i boligen sin. Om flere ønsker dette og er enig med forslaget vil jeg tro at det er mulig å inngå en avtale med en leverandør slik at det blir billigere for alle.

Saken er fremmet av Henrik Fåberg

Det er også innsendt lignende forslag fra annen beboer – tekst følger,

Hei,

Når det blir sommer opplever jeg og sikkert flere andre at det blir veldig varmt i leiligheten, i mitt tilfelle har jeg kun mulighet til å åpne verandadør eller lufteventil siden vinduene ikke kan åpnes, og dette er ikke nok om sommeren når solen peker direkte på bygget. Jeg tenker derfor at det kan være en god ide hvis det er mulighet for alle som ønsker å skaffe en Air-condition eller Varmepumpe for de som føler det enten er for kaldt eller varmt i leiligheten og ønsker å ha mer kontroll over inneklime i boligen sin. Om flere ønsker dette og er enig med forslaget vil jeg tro at det er mulig å inngå en avtale med en leverandør slik at det blir billigere for alle.

### Styrets innstilling

Utfordringen med spesielt varme leiligheter på sommerstid er reell. Imidlertid anses behovet for avkjøling som relativt lite, da antallet dager med høye temperaturer har vært få. Med disse aspektene tatt i betraktning, spesielt at det finnes billigere og enklere alternativer som ikke medfører risikoen referert til, kan ikke styret stille seg positiv til forslaget. Mer inngående forklaring til innstillingen følger under.

Varme leiligheter i den varmeste tiden på sommeren er en kjent problemstilling for flere leiligheter. Hovedutfordringene ved montering av aircondition for hver enkelt leilighet i sameiet vil mest sannsynlig være muligheten for støy, spesielt om aggregatene ikke blir oppført riktig, og at

fasaden kan få et sjenerende uttrykk. Dette tiltaket avhenger derfor av hele sameiets godkjenning. Slike tiltak vil også kreve omsøking til kommunen og naboer.

Oppføring av aircondition eller varmepumper individuelt for hver leilighet krever montering av et aggregat på utside av vegg. For alle leilighetene i Damsgårdsveien 86 og 88, blokk E og F, som ikke har balkonger eller skillevegger å plassere denne utedelen på, er det ikke mulig å henge opp denne andre steder enn direkte synlig på utvendig fasade. Styret er av det inntrykk at relativt få utedeler må henges opp før dette vil gi et sjenerende uttrykk på fasaden, og videre at dette sannsynligvis kan medføre et verditap på leilighetene i sameiet.

Michael Krohns Gate 73 og 75, C og D blokkene, har balkonger eller skillevegger der aggregat kan skjules. Størrelsen av både utedelen og innedelen av aggregatene tatt i betraktning, vil disse imidlertid ta relativt stor plass, både på balkongene og innvendig i leilighetene.

Noen beboere har, og bruker, allerede portable aircondition enheter med god erfaring. Lufteillene ved siden av vinduene i C og D blokkene er store nok til at avløpsluften fra en slik portabel enhet kan ventileres ut her, mens den for E og F blokkene kan ventileres ut gjennom vindu. Disse er også billigere enn fastmontert varmepumpe.

Krav til flertall

2/3 samt godkjenning fra kommunen og naboer

Vedtak til avstemning

**Styrets forslag til vedtak: Saken stemmes ned**

De som er enig i styrets forslag til vedtak, skal velge «For»

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

## 10. Tak over inngangsdører

Saksfremstilling

Ønsker at årsmøtet gir styret fullmakt til å montere tak over inngangspartiene. Gjerne i form av for eksempel glasstak. Årsmøtet kan beslutte kostnadsramme, men foreslår maks 250 000,- for å dekke alle inngangspartier.

Saken er fremmet av Håkon Nedrebø Golten



## Styrets innstilling

Styret ser ikke helt nødvendigheten i dette dersom argumentet er å gi ly ved ankomst. Videre er styret av det inntrykk at montering av automatiske døråpnere kan dekke store deler av de samme funksjonene takoverbygg. Takoverbygg over inngangspartier vil også kunne medføre at inngangspartiene blir oppholdssoner for f.eks. røykere, som kan medføre blant annet røyklukt inn i luftinntak osv.

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

## Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å montere tak over inngangspartiene. Gjerne i form av for eksempel glasstak, til en kostnad av maks 250 000,- for å dekke alle inngangspartier.

For	Mot

## 11. Kjøp av parkeringsplass(er) fra profier/utbygger

### Saksfremstilling

Sameiet har mottatt tilbud om å kjøpe de gjenværende parkeringsplassene i parkeringssameiet som Profier/utbygger disponerer, 16 plasser til en pris av 2.400.000,-, forutsatt kjøp av samtlige plasser. Styret har innhentet indikativt lånetilbud, 3,97% effektiv rente med nedbetaling over 15 år, totalkostnad 3.200.000,-, terminbeløp ~17.000,- pr. mnd. Det kan tenkes at sameiet kan disponere disse plassene til utleie eller videresalg.

Styret anser en månedspris ved utleie på rundt 800,- som reell basert på opplysninger vedr. utleiede plasser i parkeringssameiet. I tillegg til kostnadene for betjening av lånet på i overkant av 1.000,- pr. mnd. pr. plass, kommer fellesutgiftene, total kostnad på anslagsvis 1.500,- pr. mnd. pr. plass. I tillegg kommer også administrasjon av utleien. De potensielle inntektene på disse plassene alene er altså da ikke nok til å kunne dekke utgiftene. Disse utgiftene må derfor dekkes gjennom fellesutgiftene i sameiet.

Ved videresalg kan sameiet potensielt tjene på dette. Disse plassene har imidlertid ikke blitt solgt i tiden etter at sameiet ble bygget. Behovet for parkeringsplasser i de nye prosjektene rundt sameiet har også blitt sjekket. BOB, utbygger for Kranen Sameie som er under oppføring, besitter i

dag alene rundt 100 usolgte parkeringsplasser i Damsgårdssundet. Styret mener derfor det er stor risiko for at disse plassene ikke vil bli solgt med det første.

Saken er fremmet av Styret

#### **Styrets innstilling**

Styret mener at sameiet ikke burde kjøpe disse plassene da det er ansett som sannsynlig at sameiet vil måtte bære kostnadene til disse plassene i lengre tid.

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

Forslag til vedtak

Sameiet kjøper ikke de tilbydde parkeringsplassene.

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

## **12.Oppgradering av utendørs fellesområder**

### **Saksfremstilling**

En av fjorårets innkomne saker til årsmøtet var oppgradering av utendørs fellesområder, da nærmere spesifikt takterrasser. Fellesområdene utendørs kunne hatt behov for vedlikehold og oppgradering. Styret har også søkt Obos om 'Grøntmidler' og fått innvilget 25.000,- til dette. Dette forutsetter imidlertid at disse midlene ikke utgjør mer enn 50% av de totalt anvendte midler og at tiltakene er gjennomført innen 1 år etter at midlene er innvilget. Bruker sameiet minimum 25.000,- på slike tiltak utløser dette altså en utbetaling på 25.000,- fra Obos.

Saken er fremmet av Styret

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til å avsette 25.000,- til dette oppgradering av utendørs fellesområder.

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning



## Forslag til vedtak

Det settes av 25.000,- til oppgradering av utendørs fellesområder.

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

## 13. Vask av utendørs fellesareal og deler av fasade

### Saksfremstilling

Styret er av den oppfatning at utendørs fellesområder og deler av fasade har behov for vask. Styret har også fått tilbakemelding om dette fra flere beboere. Spesielt alle områder på bakkenivå, nederste del av fasaden generelt samt, deler av fasaden som er spesielt skitten/grodd; fasadene vendt mot Michael Krohns Gate, betong mot Damsgårdsveien, balkongene på C og D blokkene samt deler av fasadene mot Damsgårdsveien. Styret ønsker derfor at årsmøtet gir styret fullmakt til å bruke inntil 150.000,- på vask av fellesområder.

Saken er fremmet av Styret

### Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til å avsette inntil 150.000,- til vask av fasade og fellesområder.

Krav til flertall

Alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning

## Forslag til vedtak

Det foreslås å sette av inntil 150.000,- til vask av fasade og fellesområder.

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

## 14. Vedtektsendring parkeringssameiet – elbillading følger ikke automatisk leilighet ved salg

### Saksfremstilling

I utgangspunktet er ladeplassene for elbil felles eie i sameiet, betalt for av alle gjennom fellesutgiftene. Styret mener derfor at sameiere som har bidratt til fellesutgiftene, og som har stått på venteliste for ladeplass, skal ha presedens når parkeringsplasser skifter eier. Vedtektene per i dag forstås slik at disse allerede gir styret anledning til å omdisponere den relevante parkeringsplassen ved et salg, da dette vurderes som saklig grunn. Styret ønsker likevel å tilføre

presiseringen nedenfor i vedtektene, for å unngå fremtidig tvist i slike situasjoner, der en parkeringsplass er blitt solgt, med urettmessig lovnad om at ladding skal følge med salget. Slike tvister har allerede skjedd, er av styret oppfattet som uheldig for sameiet og vil medføre unødvendig arbeidsbelastning for styret.

Saken er fremmet av styret

#### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positive til forslaget.

Krav til flertall

2/3 flertall

Vedtak til avstemning

#### **Forslag til vedtak**

Det foreslås å endre punkt 2.4 i vedtektene:

Sameiere som disponerer parkeringsplasser med lademulighet, men som ikke selv disponerer elbil eller ladbar hybridbil, må bytte plassen med en andelseier som disponerer slik bil og har behov for ladeplass. Andelseiere som er berettiget til en slik ladeplass, melder sin interesse til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste. Ventelisten setter også presedens ved salg av parkeringsplasser, enten plassen selges alene eller som en del av leilighetssalg. Ved salg av parkeringsplass skal den neste sameieren på ventelisten, som har krav på ladeplass ihht. de andre bestemmelsene i denne vedtekten, tildeles parkeringsplassen.

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

#### **15. Vedtektsendring Parkeringssameiet - Tillatelse for salg til kjøpere som ikke er seksjonseiere i boligsameiet**

Eiendomsselskapet Profier eier i dag 16 parkeringsplasser i parkeringssameiet. Grunnet ønske om å avslutte dette eierforholdet vil Profier å selge plassene ut av sameiet til eksterne kjøpere, og foreslår endring av følgende vedtekt.

Pkt. 3.1: ... "Salg av ideell andel i Sameiet er tillatt dersom Sameiets styre godkjenner dette. Godkjennelse kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Det regnes som saklig grunn at eventuell kjøper ikke er sameiet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet. Ethvert salg skal meldes skriftlig til Sameiets styre, eventuelt Sameiets forretningsfører".



Profier ønsker at vi endrer vedtektene for parkeringssameiet slik at styret ikke kan nekte Profier å selge til eksterne kjøpere.

Bestemmelsen vil også gjelde for sameiets beboere som eier ideell andel i parkeringsanlegget i dag.

Saken er fremmet av Profier v/Styret

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler at sameiet endrer vedtektene slik at Profier kan selge plassene ut av sameiet. Sameiet er tjent med at Profier får redusert sin eierandel. Å la eksterne få tilgang til parkeringsanlegget er uproblematisk siden vi kan avgrense hvem som har tilgang videre innover i sameiet. Styret foreslår at det legges inn i vedtektsendringen at beboere i sameiet har forkjøpsrett ved salg av parkeringsplasser i sameiet. Det presiseres at Profier betaler felleskostander tilknyttet plassene i dag, og at salg ut av sameiet ikke vil øke sameiets inntekter.

Krav til flertall

2/3 flertall

Vedtak til avstemning

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at punkt 3.1 andre avsnitt i parkeringssameiet sine vedtekter blir endret.

Nåværende setning tas ut av punkt 3.1 andre avsnitt: *Det regnes som saklig grunn at eventuell kjøper ikke er sameiet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet*

Følgende setning legges til: *Ved salg av ideell andel har seksjonseiere i boligsameiet 'Sameiet Støperiet Damsgårdssundet' forkjøpsrett".*

Dersom forslaget stemmes igjennom, vil pkt 3.1andre avsnitt få følgende ordlyd;

Pkt. 3.1 andre avsnitt: ... "Salg av ideell andel i Sameiet er tillatt dersom Sameiets styre godkjenner dette. Godkjennelse kan ikke nektes uten etter saklig grunn. Ethvert salg skal meldes skriftlig til Sameiets styre, og Sameiets forretningsfører. Ved salg av ideell andel har seksjonseiere i boligsameiet 'Sameiet Støperiet Damsgårdssundet' forkjøpsrett".

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

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

Det skal velges 1 styreleder for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Christian Løseth Kvalsund	
Styremedlem	Kurt Vognstølen	
Styremedlem	Jing Jin	

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christian Løseth Kvalsund	Damsgårdsveien 86
Styremedlem	Anette-Margrethe Basso	Michael Krohns Gate 49
Styremedlem	Nils Mo Storaas	Michael Krohns Gate 75
Styremedlem	Ronny Morris Urhaug	Michael Krohns Gate 75
Styremedlem	Kurt Vognstølen	Radøyvegen 2370

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Sameiet består av 112 seksjoner.

Sameiet Støperiet Damsgårdssundet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913019164, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Michael Krohns Gate 73-75  
Damsgårdsveien 86-88

Gårds- og bruksnummer :  
158      87

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Styret har, i tillegg til mange henvendelser i forbindelse med det store reklamasjons og vedlikeholdsprosjektet som har pågått relatert til varmeanlegget, hatt en del henvendelser fra seksjonseiere og beboere knyttet til understående punkter:

- Nøkkelbestillinger
- Problemer med heiser
- Naboklager
- Forsøpling rundt returstasjon og innendørs fellesområder
- Tilgrising/hærverk i fellesareal
- Avregninger av fjernvarme for tidligere perioder

- Ventilasjonsproblemer og filter
- Lading av el-bil
- Parkering og parkeringsbevis
- Mindre reparasjoner og vedlikeholdsbehov
- Kontakt med meglere ifbm. salg av seksjoner

**Vedlikehold**

For generelt vedlikehold, vaktmestertjenester og vask, bruker sameiet Eiendomsservice Vest (ESV) som partner. Styret har en god dialog med ESV, som kjenner godt til sameiet og stiller på kort varsel når det trengs.

Vedlikehold og testing har blitt foretatt av følgende systemer:

- Røykvarslingsanlegg
- Nødlys
- Lufttørkere i bodareal
- Heiser (Norsk Heiskontroll)

Årlig sjekk av røykvarslingsanlegg har blitt gjennomført. Sjekk skal vanligvis gjennomføres i hver leilighet ved slike sjekker. I år ble sjekkomfanget noe redusert pga. Covid. Alle fellesområder ble sjekket samt noen stikkprøver i leilighetene. Endringen i sjekkomfang har blitt foreslått av OneCo som har gjennomført sjekken.

Kontroll av sprinkleranlegg er planlagt gjennomført våren 2021.

Ekstraordinært vedlikehold og oppgraderinger gjennomført:

- Et skadet vannrør for varmt forbruksvann skiftet i D blokken
- Sirkulasjonspumpe for varmt forbruksvann er skiftet
- Installasjon av ekstra kjøling på nettverkskomponenter for å sikre mer stabilt internett etter hyppig bortfall sommeren 2020
- Bytte av knust glas i skillevegg og fjerning av tagging på fasade opp mot Michael Krohns Gate
- Kontroll og utbedring av fasade grunnet lekkasje på E blokken

Styret har også jobbet med å innhente tilbud på vask/spyling av utendørs fellesområder og fasade til våren 2021.

**Varmeanlegg**

Sak som har pågått i flere styreperioder. I perioden 2019/20 var denne saken den mest krevende, og er av styret oppfattet som komplisert og utfordrende.

Høsten 2019 begynte lekkasjer å oppstå i varmeanlegget. På dette tidspunktet hadde sameiet en vedlikeholdsavtale med firmaet Teknisk Bureau (TB) gjeldende varmeanlegget. TB sin representant ble av styret oppfattet som fraværende, og bistod verken til å redusere skadepotensialet ved lekkasje eller til å finne lekkasjeårsaken. Våren 2020 oppstod to lekkasjer som medførte lekkasjer til omkring liggende leiligheter. Som en konsekvens av disse lekkasjene krevde forsikringsselskapet at sameiet utbedret spesifikke komponenter på varmeanlegget, samt gjennomførte tiltak for at lekkasjevatn ikke skulle kunne finne veien til omkring liggende leiligheter. Årsaken til disse lekkasjene ble antatt å være en konsekvens av en kjemisk rens utført av TB i januar 2019. Et reklamasjonskrav ble derfor rettet til TB. TB sin representant fortsatte å la være å bidra, verken til dialog eller med innspill for å finne skadeårsak. Juridisk hjelp ble derfor engasjert av styret for å sikre oss at sameiet sine interesser var ivaretatt. TB har i utgangspunktet lovfestet rett til å rette opp i feil som har oppstått som en konsekvens av deres arbeid, men avslo endelig å benytte seg av denne

retten høsten 2020. Sameiet står da fritt til å velge rørlegger til å utbedre varmeanlegget, og har etter avslag fra TB inntil ett år for videre juridisk oppfølging. Etter at TB avstod fra å hjelpe har styret derfor fokusert på å utbedre skadene heller enn å følge opp videre med TB. Saken vil imidlertid bli fulgt opp videre innen fristen på ett år utgår hvis det da foreligger grunnlag for å følge opp denne saken overfor TB.

I tillegg har styret jobbet opp mot OneCo om å gjennomføre tiltak for å tette fordelerskap, og dermed hindre at lekkasjevann kan renne ut i omkring liggende leiligheter. OneCo hefter for dette gjennom et oppkjøp de gjorde av Profitech, entreprenøren som stod for installasjonen av elektro og rør under prosjektering og oppføring. Profitech gikk konkurs under oppføringen, noe som har komplisert dette arbeidet ytterligere. Dialogen med OneCo har også tidvis vært vanskelig denne perioden, grunnet organisasjonsendringer i OneCo etter en konsolidering av OneCo og Sønnico. Styret opplever imidlertid at OneCo har tatt ansvar og også på eget initiativ utbedret brannfarlige downlights på bad i hele sameiet. Det har også vært flere spørsmål rundt den tekniske løsningen for å tette skapene, da det ikke finnes kommersielle løsninger tilgjengelig for dette formålet.

Det er forventet at arbeidet med utbedring skal være ferdigstilt ila. første halvdel av 2021.

### **Skjeggkre**

Tilstedeværelse av skjeggkre ble konstatert i flere leiligheter i sameiet i mars 2019. Etter innledende kartlegging ble sanering med giftig åte gjennomført i hele sameiet, inkludert bod- og fellesareal, fullført i januar 2019. Etter denne saneringen har ikke styret mottatt tilbakemelding om skjeggkre, og har inntrykk av at saneringen har hatt god effekt.

Etterkontroll etter sanering ble gjennomført i januar/februar 2021. I en av leilighetene der tilstedeværelse først ble konstatert, ble det i perioden mellom mars og november 2019 fanget i overkant av 120 skjeggkre. Ved etterkontrollen ble det ikke funnet noen skjeggkre i denne leiligheten. Av de fellene styret mottok i retur etter kartleggingen ble det funnet kun ett mindre skjeggkre i en felle fra bodareal i kjeller. Tilbakemeldingen fra skadedyrteknikere er at ett skjeggkre er å vurdere som svært lite. Innførsel av skjeggkre gjennom flyttelass, varer eller lignende utenfra er en vedvarende risiko, gjeldende alle sameier og borettslag. Det er derfor naturligvis ikke mulig å vite om dette ene skjeggkreet har overlevd saneringen eller har blitt introdusert i ettertid. På bakgrunn av dette er anbefalingen fra skadedyrteknikerne pdd. derfor å gjennomføre kontroller med jevne mellomrom, og igjen gjennomføre sanering med giftig åte ved behov.

Skjeggkre trives også bedre i miljø med noe luftfuktighet. I sameiet har vi lufttørkere i alle bodareal i første etasje, som er i kontinuerlig drift. Dette vil bidra til å gjøre levekårene verre for skjeggkre. Det anbefales også videre å holde gulvet i bodarealet fritt for gjenstander, da spesielt papp og papir.

### **Heller på uteområde**

Utfordringer med heller som ikke har støtte slik at disse forsvinner ned under dekket når de blir tråkket på. Hellene har blitt byttet tidligere i en reklamasjonssak. Årsaken er at klossene som skal støtte hellene fra undersiden sklir bort pga. vann. Dette er ikke ansett som en feil ved dekket og må rettes som del av ordinært vedlikehold. Styret har undersøkt om det finnes alternativer til støtteklossene brukt i dag, slik at disse kan byttes ut i de områder der klossene sklir bort. Imidlertid er det ikke funnet alternativer.

Hellene ser også ut til å gå i oppløsning på kantene. Dette er mest sannsynlig grunnet salt fra veien som dras inn på dekket.

### **Oppgradering av fellesarealer**

Et av forslagene som kom inn til forrige årsmøte var oppgradering av fellesområder ved maling og oppsetting av kunstige planter. Malingsarbeidet, med maling av kontrastvegger i alle blokker, ble ferdigstilt ila. februar 2021 og har etter styret sitt inntrykk gitt sameiet et løft.

### **Avvik i måling av forbrukt varme**

Ved gjennomgang av regnskapet for 2020, ble det avdekket et avvik mellom innkrevd betaling for varme og reelt varmeanlegg. I vannbårne varmeanlegg blir noe varme tapt i tilførselsrør, mellom pumperommet i sameiet og ut til leilighetene, som er helt normalt. Dette tapet er ikke dekket inn i innkrevingen for varmeanlegg fra seksjonene, men har blitt betalt for gjennom felleskostnadene. Imidlertid har dette tapet bidratt til det negative resultatet i regnskapet, som kan leses ut av resultatregnskapet i linje for energi/fyring. Dette avviket har vært til stede siden sameiet begynte med avlesing av varmeanlegg i de individuelle leilighetene, men har ikke blitt oppdaget før nå da avviket tidligere ikke har vært så stort. Dette avviket vil bli tatt hensyn til ved neste avlesning sommeren 2021.

I forbindelse med arbeidet utført på varmeanlegget ila. det siste året, har det også blitt oppdaget at en seksjon ikke har målt varmen forbrukt til oppvarming og varmt forbruksvann, og har dermed ikke blitt belastet for dette. Dette forbruket har også blitt dekket felles av sameiet og kommer i tillegg til avviket beskrevet i forrige avsnitt på det negative resultatet. Styret har derfor jobbet overfor denne seksjonen med å kreve tilbake forbrukt varme 3 år tilbake i tid, samt implementere måling av dette forbruket for å kunne belaste seksjonen for dette forbruket i fremtiden. Om dette ikke blir løst, vil tilførselen til denne seksjonen bli stengt.

### **Økonomi**

Som det fremgår av regnskapet oppnådde sameiet et negativt resultat for fjoråret. Høyest innvirkning på dette resultatet hadde et underskudd på inntjeningen av forbrukt varme, behandlet i et eget punkt, 'Avvik i måling av forbrukt varme', under 'Styrets Arbeid'. Avvikene referert til vil bli tatt hensyn til for 2021. Sameiet klarer som det fremgår av resultatregnskapet å ta dette tapet gjennom egenkapital. Dette påvirker spesielt tilgjengelige midler for bruk på ekstraordinære tiltak utover vanlig vedlikehold, som innkomne saker til årsmøtet. Avviket skulle normalt inngått som en del av innkrevingen for forbrukt varme fra seksjonseierne.

Budsjettposten for drift og vedlikehold for 2021 er høy da denne inkluderer de forestående tiltakene på varmeanlegget.

Sameiet har etter ferdigstillingen av budsjett mottatt krav fra Vann og Avløpsetaten på ~100.000,- for ubetalte kommunale avgifter tilbake 2015. Dette er det samme kravet referert til ved forrige årsmøte. Styret har vært av den oppfatning at dette ble løst ila. styreperioden 2019/2020 og har derfor ikke tatt stilling til dette ved utarbeidelse av budsjettet.

Sameiet har etter heisservice utført i 2021 mottatt anbefalinger om å gjennomføre ekstraordinært vedlikehold av en kostnad på ca. 50.000,-. Dette er altså heller ikke hensyntatt i budsjett for året. Om dette ikke gjennomføres kan vi risikere heisstans. Det vurderes derfor slik at dette vedlikeholdet er nødvendig.

I styrets innstilling til de innkomne forslag til årsmøtet er størrelsen på fellesutgiftene, sameiets egenkapital, budsjett, de uforutsette kostnadene nevnt i foregående avsnitt, opprettholdelse av en viss buffer for driften av sameiet samt fordeling av egenkapital mellom boligsameiet og parkeringssameiet spesielt hensyntatt. Størrelsen på fellesutgiftene kan påvirkes om mange av årets forslag til saker vedtas.

For ytterligere detaljer rundt økonomi henvises det til regnskapet.

### **Forsikring**

Flere forsikrings saker relatert til varmeanlegget, derav to skadesaker og salær til Obos juristene. Det oppstod også omfattende vannlekkasje mellom to leiligheter i D blokken som en konsekvens av et lekk avløpsrør. Disse skadesakene, spesielt til varmeanlegget, har medført en økning i forsikringspremien på ~50% som kan ses ut av budsjettet. I utgangspunktet var økningen 107%, men dette ble redusert da sameiet kunne vise til gjennomførte og planlagte tiltak relatert til lekkasjene på varmeanlegget. Videre har forsikringsselskapet meddelt at forsikringspremien vil reduseres over det neste året dersom de meldte tiltakene har effekt. Styret vil følge opp dette fremover.

### **Parkeringssameiet**

Styret i parkeringssameiet har avholdt møter i forbindelse med møter i boligsameiet. Saker som har vært behandlet har gått på bl.a.:

- Bytte av plasser på grunn av EL-bil ladding
- Feilparkeringer
- Eierskifter
- Problemer med fjernkontroll til systemet
- Innkreving for strøm for ladepunkt

### **Vedlikehold og reparasjoner på garasjeseksjon**

Også i denne perioden er flere runder vedlikehold på garasjeanlegget gjennomført. I tillegg til ordinært vedlikehold på garasjeanlegg er hjullager og forskjellige brytere byttet. To gjentakende feil har ofte gitt behov for ekstraordinært vedlikehold på kort varsel. Disse feilene blir nå sjekket som en del av vanlig vedlikehold fremover. Styret har vært i dialog med P-Plan vedr. de nødvendige tiltakene forbundet med disse feilene og har inntrykk av at tiltakene P-Plan gjennomfører er fornuftige.

Pga. økt pågang for ladding av el-/hybridbil, har ytterligere to ladeplasser blitt satt i drift. Plassene har allerede vært forberedt for ladding, men har manglet enkelte komponenter for tilførsel av strøm.

I tillegg har det blitt startet måling av strømforbruk på boligseksjonen av sameiet. Strømtilførselen inn til hele sameiet har en bestemt kapasitet. Ved oppføring av blokkene ble denne kapasiteten fordelt på parkeringsanlegget og boligseksjonene iht. det gjeldende regelverk under oppføringen. Styret har mottatt tilbakemelding om at kapasiteten på boligseksjonene etter dette regelverket mest sannsynlig er overdimensjonert og at overkapasiteten kan omdisponeres til parkeringssameiet for mer ladekapasitet. Dispensasjon fra regelverket referert til kan gis om målt reelt forbruk av strøm avviker fra kravene i dette regelverket.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

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

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

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 512 443.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 703 738.

**Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 190 675 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 670 655.

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

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

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021**

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

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 115 500.

**Kommunale avgifter i BERGEN kommune**

Her er det budsjettert med kr 45 000

**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 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 304 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)**

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**  
Til årsmøtet i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020**

**Konklusjon**

Vi har revidert Sameiet Støperiet Damsgårdssundet sitt årsregnskap som viser et underskudd på kroner 190 675. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Øvrig informasjon**

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

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

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

**Styrets ansvar for årsregnskapet**

Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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.



Revisorsgruppen  
Høgskolen i Ås  
Næringsveien 17  
N-1511 Borgen  
Tlf: 0231 92211 (10)

Årsregnskapet  
Oppgavesett 21  
Næringsveien 17  
N-1511 Borgen  
Tlf: 0231 92211 (10)

EU-11  
Tlf: 0231 92211 (10)

Revisorsgruppen  
Næringsveien 17, 1511 Borgen  
E-post: [revisors@hioa.no](mailto:revisors@hioa.no)

[www.hioa.no](http://www.hioa.no)



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 avviklet.

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

**Uttalelse om øvrige lovmessige krav**

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Bergen, 28. februar 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET ORG.NR. 913 019 164, KUNDENR. 6320

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 501 484	2 154 139	3 146 000	3 078 000
Garasjer	10	0	298 200	0	0
Andre inntekter	3	10 959	34 581	50 000	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 512 443</b>	<b>2 486 920</b>	<b>3 196 000</b>	<b>3 078 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 493	-23 688	-24 000	-24 000
Styrehonorar	5	-193 000	-168 000	-168 000	-168 000
Avskrivninger	14	-4 968	-4 968	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 465	-9 251	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-158 760	-154 285	-155 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-22 072	-8 768	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-779 350	-680 939	-830 000	-1 115 500
Forsikringer		-197 947	-182 235	-190 000	-304 000
Kommunale avgifter	9	-35 097	-120 379	0	-45 000
Garasjer	10	-195 513	-251 034	-300 000	-300 000
Energi/fyring	11	-404 577	-96 528	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-366 293	-353 338	-360 000	-370 000
Andre driftskostnader	12	-317 203	-319 768	-419 500	-430 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 703 738</b>	<b>-2 373 180</b>	<b>-2 561 000</b>	<b>-3 047 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-191 294</b>	<b>113 740</b>	<b>635 000</b>	<b>31 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	620	929	1 000	0
Finanskostnader		0	-1 538	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>620</b>	<b>-609</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-190 675</b>	<b>113 131</b>	<b>636 000</b>	<b>31 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	113 131		
Fra opptjent egenkapital		-190 675	0		



**SAMEIET STØPERIET DAMSGÅRDSSUNDET**  
**ORG.NR. 913 019 164, KUNDENR. 6320**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	3 726	8 694
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 726</b>	<b>8 694</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 560	15 248
Kundefordringer		2 821	38 996
Forskuddsbetalte kostnader		560 995	733 834
Andre kortsiktige fordringer	15	43 175	0
Energiavregning	16	0	347 201
Driftskonto OBOS-banken		529 910	147 047
Driftskonto OBOS-banken II		12 539	5 539
Sparekonto OBOS-banken		58	58
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 153 058</b>	<b>1 287 924</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 156 784</b>	<b>1 296 617</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		674 380	865 055
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>674 380</b>	<b>865 055</b>



## GJELD

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 940	14 747
Leverandørgjeld		212 074	416 815
Energiavregning	16	195 418	0
Annen kortsiktig gjeld	17	60 972	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>482 403</b>	<b>431 562</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 156 784</b>	<b>1 296 617</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.02.2021  
Styret i Sameiet Støperiet Damsgårdssundet

Christian Løseth Kvalsund /s/    Anette-margrethe Basso /s/    Nils Mo Storaas /s/

Ronny Morris Urhaug /s/    Kurt Vognstølen /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 741 356
Garasje	339 948
TV/bredbånd	338 772
Næring: Butikk/p-plass	63 276
Felleskostnader parkering Bunnpris	18 132
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 501 484</b>

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

Administrasjon	3 488
El-bil	2 821
Korrigeringer på reskonro	192
Strøm	4 458
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>10 959</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-27 213
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	7 720
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 493</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 193 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 465.

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

Juridisk bistand	-719
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-3 150
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 203
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-22 072</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-56 272
Drift/vedlikehold VVS	-85 594
Drift/vedlikehold elektro	-33 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 847
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-18 566
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 416
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 477
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-115 029
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-184 993
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-4 246
Egenandel forsikring	-60 794
Kostnader dugnader	-90
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-779 350</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-35 097
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-35 097</b>

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	339 948
<b>SUM INNETEKTER GARASJER</b>	<b>339 948</b>

**KOSTNADER GARASJER**

Drift/vedl.hold	-155 956
BKK målenr (00231743) Jan-des 2020	-16 057
Elektrisitet: garasje	-23 500
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-195 513</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>144 435</b>
---------------------	----------------

<b>UB 31.12.2020</b>	<b>94 663</b>
----------------------	---------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-400 727
Andre fyringskostnader	-3 850
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-404 577</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 625
Diverse leiekostnader/leasing	-5 196
Verktøy og redskaper	-501
Driftsmateriell	-2 699
Vaktmestertjenester	-83 771
Vakthold	-14 366
Renhold ved firmaer	-151 543
Snørydding	-12 194
Gressklipping	-19 326
Kontor- og datarekvisita	-5 068
Trykksaker	-1 473
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-2 990
Telefon, annet	-2 024
Porto	-2 492
Bank- og kortgebyr	-5 437
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-317 203</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	321
Andre renteinntekter	194
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>620</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Macbook	
Tilgang 2016	24 839
Avskrevet tidligere	-16 146
Avskrevet i år	-4 968
	3 726
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>3 726</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-4 968****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Rettshjelp	43 175
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>43 175</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-579 215
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-579 215</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Fjernvarme	383 797
------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>383 797</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-195 418</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-210
---------	------

Purregebyr	-1 610
------------	--------

Påløpte kostnader	-59 152
-------------------	---------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 972</b>
-----------------------------------	----------------

**Annen informasjon om sameiet****Vibbo**

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

**Retningslinjer for styrearbeid**

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

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6604292. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Energimerking**

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