



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 803 340
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

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: Tor- Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

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, 25.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 060 077	746 304
Sum inntekter		1 060 077	746 304
Kostnader			
Lønnskostnad		35 232	36 512
Annen driftskostnad		818 779	1 422 669
Sum kostnader		854 011	1 459 181
Driftsresultat		206 066	-712 877
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 582	8 117
Sum finansinntekter		14 582	8 117
Annen finanskostnad		18 917	8 679
Sum finanskostnader		18 917	8 679
Netto finans		-4 335	-562
Ordinært resultat før skattekostnad		201 731	-713 439
Ordinært resultat etter skattekostnad		201 731	-713 439
Årsresultat		201 731	-713 439
Totalresultat		201 731	-713 439
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 731	-713 439
Sum overføringer og disponeringer		201 731	-713 439



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			
Andre fordringer		181 488	62 844
Sum fordringer		181 488	62 844
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 457	200 248
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 457	200 248
Sum omløpsmidler		535 945	263 092
SUM EIENDELER		535 945	263 092

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		39 444	241 175
Sum opptjent egenkapital		-39 444	-241 175
Sum egenkapital		-39 444	-241 175
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		384 933	477 734
Sum annen langsiktig gjeld		384 933	477 734
Sum langsiktig gjeld		384 933	477 734
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		81	130
Leverandørgjeld		168 315	21 419
Annen kortsiktig gjeld		22 060	4 984
Sum kortsiktig gjeld		190 456	26 533
Sum gjeld		575 389	504 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 945	263 092



Til seksjonseierne i S/E Hafrsfjord Panorama

Årsmøte vil i år bli avholdt på vibbo.no fra 10.03 kl 09.00 til 15.03 kl 09.00.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte S/E Hafrsfjord Panorama det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i S/E Hafrsfjord Panorama
starter onsdag 10.mars kl 09.00 og avsluttes mandag 15.mars kl 09.00 på vibbo.no

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av en til å føre protokoll og to seksjonseiere som protokollvitne

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer §2-2, 2-4 og 7-2 (se vedlegg A) krever 2/3 flertall
- B) Husordensregler (se vedlegg B)
- C) Fasadeendring (se vedlegg C)

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlem for 2 år,
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Stavanger, 01.03.2021
Styret i S/E Hafrsfjord Panorama

Haldor Holger Boge Torgils Miljeteig Siri Moen Khorso Sohrabian

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Haldor Holger Boge	Gamle Rytterstien 74
Styremedlem	Torgils Miljeteig	Gamle Rytterstien 2
Styremedlem	Siri Moen	Lektor Einar Høigårds Gt 9
Styremedlem	Khorso Sohrabian	Gamle Rytterstien 36
Varamedlem	Charlotte Eriksen	Gamle Rytterstien 56
Varamedlem	Inga Sola	Gamle Rytterstien 4

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om S/E Hafrsfjord Panorama

Sameiet består av 39 seksjoner.

S/E Hafrsfjord Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988803340, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Gamle Rytterstien 2-78

Gårds- og bruksnummer :
40 1237

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.

S/E Hafrsfjord 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 PWC Oslo.

STYRETS ARBEID I 2020

Styret har avholdt 9 styremøter siden årsmøtet i 2020.

Styret har brukt mye tid på utbedring og planlegging av framtidig vedlikehold av bygningsmassen i Sameiet.

- Utbedret mindre råteskader på leilighetene nr. 60, 70, 76, og 78.

- Skiftet ut sprukne fasadeplater med nye Steni fasadeplater på takterrassene i leilighetene nr. 58, 62 og 72.
- Utbedret lekkasje som kom inn på kjøkken i nr. 70 (innvendig utbedring en forsikringssak)
- Tettet lekkasje inn på soverom i nr. 76 (innvendig utbedring en forsikringssak)
- Midlertidig sikring av soveromsvindu i nr. 78 som var i ferd med å ramle ut.
- Midlertidig tetting av lekkasje fra stuevindu i nr. 76.
- Midlertidig tetting av lekkasje fra soveromsvindu i nr. 70.
- Tetting av lekkasje i boden på taket i nr. 68.
- I uke 27/2020 inspiserer Torjussen & Sønner tilstanden på fasaden på blokk E. Resultatet var nedslående, og avdekket slett fagmessig utførelse da byggene ble satt opp i 2004/05. Overbyggene over inngangene på blokk A hadde også råteskader som følge av dårlig design og oppheng. Dette resulterte i at styret i samråd med jurister i OBOS sendte en reklamasjon til Jadarhus / Klepphus som var utbyggerne. De avviste reklamasjonen med henvisning til en frist på 13 år for å reklamere på arbeidene, med mindre det dreide seg om Grov Uaktsomhet, noe de benektet. Juristene i OBOS mente det ville være svært tidkrevende og kostbart å innlede en rettsak mot utbyggerne, og utfallet var heller ikke sikkert, mente de. Derfor droppet styret videre arbeid med å saksøke utbyggerne.
- Torjussen & Sønner utførte også en inspeksjon med lift av vinduene i Blokk D og E, og avdekket at flere vinduer må skiftes ut med det første. Styret har som følge av alt dette arbeidet mye med forslag til utbedringsarbeider som skal godkjennes på årsmøtet den 10 mars 2021. Noen av endringene vil medføre fasade-endring, og kreve 2/3 flertall på årsmøte.
- Styret har gjennomført nye Radon målinger i 10 leiligheter som hadde verdier over 100 Bq/m³ i forrige måling. Målebrikkene ble sendt inn til analyse 12/1-2021. Resultater mottatt 29/1-2021. 7 av 10 målinger var over grensen på 100 Bq/m³.
- Harestad Elektriske har utført periodisk kontroll av Sameiets elektriske anlegg, i henhold til EI-forskriftene og utbedret avvik.
- Alle nødlys i garasjelegget, og en utelampe med jordfeil er skiftet ut.
- Hjertestarteren er flyttet til utsiden av nordre nedgang til garasjelegget. (Nedgangen mellom blokk A og B) Instruksjonsvideo for bruk av hjertestarteren er lagt ut på VIBBO.
- I september hentet Stavanger Renovasjon ekstra grovavfall og farlig avfall.
- Portteknikk har utført service på garasjeporten i desember 2020.
- Lyse utførte service på utstyret for fjernvarme i teknisk rom jan. 2021 og skiftet 1 sirkulasjons-pumpe, og en defekt ekspansjonstank.
- Det har vært gjennomført 2 dugnader i perioden, 1 vår og 1 høst, med godt frammøte og positive beboere.

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.



Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 060 077.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 854 011.
Dette er kr 95 410 lavere enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 201 731 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 345 489.

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 478 000.

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 satt til kr 124 469. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Hafsfjord Panorama.

Lån

S/E Hafsfjord Panorama har lån i OBOS Banken.
Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Rentesats pr 31.12.20 var 4,24%. Løpetiden er 5 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er beregnet til kr 74 608 i 2021.

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 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hafrsfjord Panorama

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hafrsfjord Panoramas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (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 plikter 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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 konkluderer 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Hafrsfjord Panorama



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 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 andre 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.

Oslo, 11. februar 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



**SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA
ORG.NR. 988 803 340, KUNDENR. 1529**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 060 077	746 304	1 060 000	1 167 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 060 077	746 304	1 060 000	1 167 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 232	-4 512	-4 512	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-32 000	-32 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-4 375	-4 250	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-72 435	-70 393	-72 364	-74 608
Konsulenthonorar	6	-8 131	-116 160	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-386 037	-893 056	-468 000	-478 000
Forsikringer		-113 154	-105 786	-111 000	-124 469
Energi/fyring		-18 109	-27 733	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 690	-183 812	-201 045	-227 520
Andre driftskostnader	8	-10 848	-21 479	-5 500	-5 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-854 011	-1 459 181	-949 421	-1 009 609
DRIFTSRESULTAT		206 066	-712 877	110 579	157 391
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	14 582	8 117	0	0
Finanskostnader	10	-18 917	-8 679	-20 000	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 335	-562	-20 000	-14 000
ÅRSRESULTAT		201 731	-713 439	90 579	143 391
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-472 264		
Udekket tap		0	-241 175		
Reduksjon udekket tap		201 731	0		



**SAMEIET HAFRSFJORD PANORAMA
ORG.NR. 988 803 340, KUNDENR. 1529**

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1	1
Forskuddsførte kostnader		181 488	46 794
Energiavregning	13	0	16 049
Driftskonto OBOS-banken		198 418	94 517
Sparekonto OBOS-banken		156 039	105 731
SUM OMLØPSMIDLER		535 945	263 092
SUM EIENDELER		535 945	263 092
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	11	-39 444	-241 175
SUM EGENKAPITAL		-39 444	-241 175
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	384 933	477 734
SUM LANGSIKTIG GJELD		384 933	477 734
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 764	4 984
Leverandørgjeld		168 315	21 419
Påløpte renter		81	130
Energiavregning	13	9 849	0
Annen kortsiktig gjeld	14	9 447	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		190 456	26 533
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		535 945	263 092
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 01.02.2021
Styret i Sameiet Hafrsfjord Panorama

Haldor Holger Boge /s/

Torgils Miljeteig /s/

Siri Moen /s/



Khorso Sohrabian /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	859 032
Kabel-tv	201 045
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 060 077

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 232
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 232

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 32 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

NOTE: 6



KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-1 438
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-6 314
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-380
SUM KONSULENTHONORAR	-8 131

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-241 841
Drift/vedlikehold VVS	-5 833
Drift/vedlikehold elektro	-48 142
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-51 001
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 701
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 730
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-386 037

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-2 398
Andre fremmede tjenester	-2 634
Trykksaker	-677
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Porto	-1 154
Bank- og kortgebyr	-2 996
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 848

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	78
Renter av sparekonto i OBOS-banken	308
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 196
SUM FINANSINNTEKTER	14 582

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-18 917
SUM FINANSKOSTNADER	-18 917

NOTE: 11

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger



som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-500 000	
Nedbetalt tidligere	22 266	
Nedbetalt i år	92 801	
		-384 933
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-384 933

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-61 800
SUM INNETEKTER	-61 800

KOSTNADER

Administrasjon	9 000
Fjernvarme	43 045
SUM KOSTNADER	52 045

Avregning ved flytting	-94
------------------------	-----

SKYLDIG TIL EIERE, ENERGIAVREGNING	-9 849
---	---------------

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: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-9 447
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 447

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.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styreleder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87904179. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

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 lekkeplassutstyr. 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.



Vedlegg A)

Vedtektsendringer

Ny setning legges inn i § 2 2-1 (2) vises her i kursiv:

(2) 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.»

Nytt punkt 4 i §2 2-1:

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

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

Ny siste setning i § 7 7-2, vises her i kursiv:

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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



Vedlegg b)

Husordensregler for Hafrsfjord Panorama

§ 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 23.00 og 09.00 i helger og på helligdager. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i trapper eller avsats der de kan være til hinder for fri ferdsel for naboer. Det skal heller ikke stå gjenstander som ikke er felles i fellesarealer. Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Avfall kastes i dertil egnede søppel-spenn. Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Avfall skal ikke henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med etternavn på beboer(e) av seksjonen.

§ 6. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørget pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Felles signalanlegg

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne kan tillates etter søknad, der det er spesielle behov.

§ 9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bod-rommene, tavlerommet og andre fellesarealer der lyset ikke skal stå på.

§ 10. Dyrehold

Alle hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan Styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned. Eiere av katter må sørge for at kattene ikke bruker sandkassen der barn leker til sitt toalett.

§ 11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller



flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det anbefales å ha en røykvarsler på hvert soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 12. Parkering

De beboere som har oppstillingsplass til bil i fellesgarasjeanlegget skal benytte denne plassen til parkering av bilen. Gjesteparkeringsplassene er primært tiltenkt gjester og eventuelt beboere som har behov for bil nummer 2.

§ 13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

§ 14. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



Vedlegg c)

Saksfremstilling:

Fasadeoppgradering fra Steni-plater til tre-panel

Som vi har informert om ved flere anledninger i løpet av 2020, så er det oppdaget omfattende råte i fasadene på Blokk D og E. Videre er det også oppdaget omfattende råte i de fleste vinduskarmer i begge blokkene.

Styret har i samarbeid med Torjussen & Sønner kommet fram til at ved å erstatte de sement baserte fasade-platene med stående tre-panel, i stedet for å montere nye Steni-plater, så vil Sameiet spare Kr.140.000,-. Alt nytt tre-panel vil være impregnert.

Ved å male de nye stående tre-panelene i en grå farge, tilsvarende det som de eksisterende sement baserte platene har, så slipper vi også å søke om godkjenning til fasadeendring hos kommunen. Styret foreslår å bestille nye Nor Dan vinduer til erstatning for Gilje vinduer, som vi har i dag.

Prosjektet finansieres med låneopptak kr 1 000 000, og felleskostnadene vil øke med 15% fra 01. juli 2021.

Styrets innstilling:

PÅ GRUNN AV SAMEIETS FINANSIELLE SITUASJON FORESLÅR DERFOR STYRET AT I 2021 GJØRES FASADEOPPGRADERINGENE KUN PÅ BLOKK E, DER IFØLGE TORJUSSEN & SØNNER BEHOVET ER STØRST.

På grunn av den finansielle situasjonen vil blokk D bli prioritert i 2022.