



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 684 237  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: S/E WALDEMAR'S PARK II  
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: Elin Fosse  
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		672 175	640 958
<b>Sum inntekter</b>		<b>672 175</b>	<b>640 958</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	45 640
Annen driftskostnad		809 102	576 330
<b>Sum kostnader</b>		<b>860 447</b>	<b>621 970</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-188 272</b>	<b>18 988</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 287	2 650
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 287</b>	<b>2 650</b>
Annen finanskostnad		618	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>618</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>669</b>	<b>2 650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-187 603</b>	<b>21 638</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-187 603</b>	<b>21 638</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-187 603</b>	<b>21 638</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-187 603</b>	<b>21 638</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-187 603	21 638
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-187 603</b>	<b>21 638</b>



## Balanse

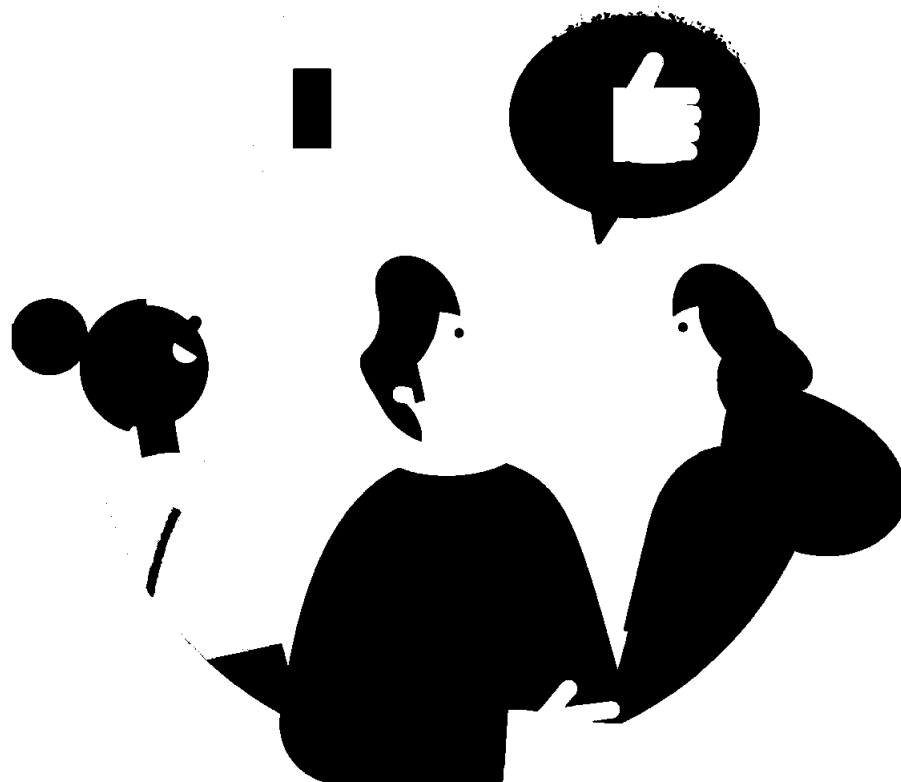
Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			407
Andre fordringer		210 460	9 551
Sum fordringer		210 460	9 958
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		70 725	367 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		70 725	367 801
Sum omløpsmidler		281 185	377 760
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>281 185</b>	<b>377 760</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		109 000	296 602
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>109 000</b>	<b>296 602</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>109 000</b>	<b>296 602</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		126 407	77 691
Annen kortsiktig gjeld		45 779	3 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>172 185</b>	<b>81 157</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>172 185</b>	<b>81 157</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>281 185</b>	<b>377 760</b>



## Årsmøte 2021

Sameiet Waldemar's Park II  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





## Til seksjonseierne i Sameiet Waldemar's Park II

Velkommen til årsmøte, mandag 22. Mars 2021 kl. 20:00 i Folkets Hus, Løkkeveien 22, 4008 Stavanger, 1.etasje.

**NB: I forkant av årsmøtet , kl 18:30, vil det bli avholdt informasjonsmøte angående sak Feil og mangler fasade. Her stiller prosjektledere i Obos Prosjekt Steinar Håland og Morten Håvarstein og rådgiver Lene Lidsheim for å svare på spørsmål i forkant av årsmøtet. Informasjonsmøtet avholde på samme sted.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Waldemar's Park II 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.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Waldemar's Park II  
avholdes mandag 22. Mars 2021 kl. 20:00 i Folkets Hus, Løkkeveien 22, 4008  
Stavanger, 1.etasje.

**NB: Informasjonsmøte om feil og mangler fasade avholdes  
før årsmøtet, kl 18:30**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Feil og mangler fasade
  - B) Innglassing av terrasser
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år ( Marlein Undheim er på valg)
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Stavanger, 11.03.2021  
Styret i Sameiet Waldemar's Park II

Eva Kristine Rognøy    Helge Stang    Marlein Undheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eva Kristine Rognøy	Stokkaveien 21
Styremedlem	Helge Stang	Stokkaveien 21
Styremedlem	Marlein Undheim	Alveveien 31
Varamedlem	Brith Stokke Kalheim	Stokkaveien 21
Varamedlem	Tone Helen Tjørstad	Stokkaveien 21

### Valgkomiteen

Jarle Padøy	Stokkaveien 21
Marit Skåra	Stokkaveien 21

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Waldemar's Park II

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Waldemar's Park II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996684237, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Stokkaveien 21

Gårds- og bruksnummer :

59 1979 2035

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggd 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.

Sameiet Waldemar's Park II 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.



## 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 672 175.

Dette er kr 12 175 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av oppgjør fra forsikringssak.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 860 447.

Dette er kr 297 095 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak undersøkelser og arbeid i forbindelse med fasadesaken.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 187 603,- 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 108 997,-.

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 240 000 vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 49 900,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Waldemar's Park II.

**Lån**

Sameiet Waldemar's Park II har ingen lån.

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

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonoraret justeres årlig den 1.7 i hht forretningsførerkontrakten.

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.



S/E WALDEMAR'S PARK II  
ORG.NR. 996 684 237, KUNDENR. 1658

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	659 544	638 208	660 000	723 000
Andre inntekter	3	12 631	2 750	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>672 175</b>	<b>640 958</b>	<b>660 000</b>	<b>723 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-5 640	-5 640	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-4 469	-3 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-44 410	-43 158	-44 300	-55 510
Konsulenthonorar	7	-108 085	-16 482	-10 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-360 741	-221 892	-168 000	-240 000
Forsikringer		-45 425	-41 921	-46 100	-49 900
Kommunale avgifter	9	-9 010	-6 923	-12 000	-12 000
Energi/fyring	10	-29 019	-39 317	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-32 100	-30 033	-28 512	-28 512
Andre driftskostnader	11	-175 843	-172 730	-163 800	-177 491
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-860 447</b>	<b>-621 970</b>	<b>-563 352</b>	<b>-759 758</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-188 272</b>	<b>18 988</b>	<b>96 648</b>	<b>-36 758</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 287	2 650	0	0
Finanskostnader	13	-618	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>669</b>	<b>2 650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-187 603</b>	<b>21 638</b>	<b>96 648</b>	<b>-36 758</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	21 638		
Fra opptjent egenkapital		-187 603	0		



S/E WALDEMAR'S PARK II  
ORG.NR. 996 684 237, KUNDENR. 1658

BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 350	295
Kundefordringer		0	407
Forskuddsbetalte kostnader		62 031	0
Andre kortsiktige fordringer	14	144 079	5 488
Energiavregning	15	0	3 768
Driftskonto OBOS-banken		28 392	106 589
Sparekonto OBOS-banken		42 333	261 212
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>281 185</b>	<b>377 760</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>281 185</b>	<b>377 760</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		109 000	296 602
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>109 000</b>	<b>296 602</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 773	3 466
Leverandørgjeld		126 407	77 691
Energiavregning	15	26 248	0
Annen kortsiktig gjeld	16	15 758	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>172 185</b>	<b>81 157</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>281 185</b>	<b>377 760</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 11.02.2021  
Styret i S/E Waldemar's Park II

Eva Kristine Rognøy

Helge Stang

Marlein Undheim

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	631 032
Kabel-tv	28 512
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>659 544</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Skadesak	12 631
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 631</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</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 45 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 469.

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

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-13 764
OBOS Prosjekt AS	-87 765
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-868
Andre konsulentonorarer	-5 688
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-108 085</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-135 192
Drift/vedlikehold VVS	-41 698
Drift/vedlikehold elektro	-13 206
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 710
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 124
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-72 880
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 572
Egenandel forsikring	-21 000
Kostnader dugnader	-1 270
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-360 741</b>

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

Eiendomsskatt	-9 010
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-9 010</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-27 457
Andre fyringskostnader	-1 562
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-29 019</b>

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

Lokalleie	-1 300
Vaktmestertjenester	-153 225
Vakthold	-7 056
Andre fremmede tjenester	-2 438
Kontor- og datarekvisita	-2 602
Trykksaker	-1 413
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-2 249
Porto	-1 792
Bank- og kortgebyr	-2 779



---

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 843</b>
----------------------------------	-----------------

---

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	36
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 121
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	130
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 287</b>

---

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-618
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-618</b>

---

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	128 470
Viderefakturerte fakturaer	15 609
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>144 079</b>

---

**NOTE: 15**

**ENERGIAVREGNING**

**INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-78 930
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-78 930</b>

---

**KOSTNADER**

Gass	54 548
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>54 548</b>

---

Andel boligselskap, overført resultat	-1 562
Avregning ved flytting	-304

---

<b>Skyldig til eiere, energiavregning</b>	<b>-26 248</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: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-15 758
-------------------	---------



**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-15 758**





Til årsmøtet i S/E Waldemar's Park II

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert S/E Waldemar's Park IIs 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 regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - S/E Waldemar's Park II



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, 02. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## **Sak 1 Feil og mangler fasade**

Som tidligere kommunisert fra styret til alle seksjonseiere, har styret engasjerte Obos Prosjektavdeling, med prosjektansvarlig Steinar Håland i aktuell sak etter at en utvendig fasadeplate falt ned 9.02.20

Obos Prosjekt har stått for teknisk bistand i arbeidet med å kartlegge omfanget av skaden, da det ble klart at flere plater kunne falle av.

Det er foretatt stikkprøver, ved Kaph Entreprenør, flere steder på bygget. Det er innhentet dokumentasjon fra Stavanger Kommune, monteringsanvisninger fra leverandører og arkitekttegninger. Det er også gjennomført flere befaringer og utarbeidet en grundig rapport som dokumenterer alle feil og mangler.

Vi viser til vedlagt informasjonsskriv som ble sendt til alle seksjonseiere 03.02.21. ( s. 15)

Som nevnt i brev 03.02.21 går styret inn for å gjennomføre rehabilitering av fasade, i samråd med prosjektleder.

Etter anbudsrunde med 3 entreprenører er det innhentet et indikativt tilbud på lån i Obos banken ut i fra foreløpig kostnadsestimert.

Styret er ansvarlig for å drive og vedlikeholde Sameiet på en forsvarlig måte. For at dette skal være mulig, forutsetter styret at man tar opp lån for å gjennomføre påkrevde utbedringer etter anbefaling fra Obos Prosjekt som har den nødvendige fagkompetansen i saken.

### **Det er mulig å stille spørsmål på informasjonsmøtet 22.03.21, kl 18:30**

#### **Forslag til vedtak:**

Styret i Waldamars Park II gis fullmakt til å igangsette utbedringer av påviste skader som blant annet innebærer en utskifting av alle fasadeplater.

Styret gis fullmakt til å ta opp lån i Obos banken innenfor en kostnadsramme på kr 6 320 000,- Obos Prosjekt er utpekt til å ivareta prosjektlederfunksjonen ovenfor entreprenør på vegne av styret i Sameiet mens utbedringsarbeidet pågår.

For å dekke renter og avdrag på dette lånet økes de månedlige felleskostnadene i Sameiet i hht den veiledende oversikten pr leilighet, som er vedlagt dette notatet. ( s. 17)  
Økningen innføres så snart kontrakt med valgt entreprenør er signert.



Tidligere utsendt informasjonsbrev fra styret

## Til seksjonseiere i Waldemars Park 2

Stavanger 3/2-21

Informasjon om skadesak på trappehuset. Utvendig veggplate falt av 9 februar 2020.

Det er tidligere gjort kjent for alle seksjonseiere at styret engasjerte Obos Prosjektavdeling, med prosjektansvarlig Steinar Håland i aktuell sak. Dette for teknisk bistand i arbeidet med å kartlegge omfanget av skaden, da det ble klart at flere plater kunne falle av.

Det er foretatt stikkprøver, ved Kaph Entreprenør, flere steder på bygget. Det er innhentet dokumentasjon fra Stavanger Kommune, monteringsanvisninger fra leverandører og arkitekttegninger. Det er også gjennomført flere befaringer.

Obos Advokater ved advokat Kristiane E. Berg ble engasjert for juridisk bistand i saken opp mot utbygger/byggeansvarlig som er Frøiland Bygg. Frøiland Bygg er informert om de avdekkede forhold gjentatte ganger mens utredningen har pågått.

Sameiets Rådgiver i Obos eiendomsforvaltning, Lene S. Lidsheim, har bidratt med rådgivning og veiledning i prosessen.

### Redegjørelse for skadeomfang og mangler som er kartlagt:

Kort fortalt er det mangler ved oppføring av underliggende konstruksjon av Cembrit fasadeplater. De er montert i strid med prosjekteringsgrunnlaget fra arkitekt Gunnar Fossen, og i strid med monteringsanvisninger fra Cembrit.

Det er benyttet feil type gummilist på bakenforliggende lekter, og feil type skruer til montering av platene.

Som følge av dette er det omfattende fuktskader på lekter og GU-gips.

Det er videre mangler ved vind-duk mot dører og vinduer som fører til at vann enkelt ledes inn i bygget.

I tillegg er det mangler vedrørende lufting bak fasadeplatene, manglende tettesjikt ved balkonger og inn mot fasade.

Det mangler sluk på tak på toppen av trappehuset.

Det mangler også ventiler i lagringsrommet i 4 etg.

Alle disse manglene har ført til, og vil føre til omfattende følgeskader, og det er også allerede dokumentert at det kommer vann inn innvendig i leilighetene, på værutsatte steder.

Detaljert teknisk informasjon om mangler og skade utover dette er tilgjengelig og kan etterspørres for interesserte. Ta kontakt med styret.

**Sameiets Forsikring:** Rettshjelpsforsikring.

If bygningsforsikring gjelder for inntil kr 250 000 pr skade. Minus egenandel (%-andel av beløpet).

Utgifter til sakkyndig dekkes med inntil 20% av forsikringssummen.

Til umiddelbar skadeutbedring ble det utbetalt kr 39 589. Øvrige utsatte plater på trappehuset ble sikret og hullet tett igjen.

**Sameiets økonomi:**

Påløpte kostnader: Obos Prosjekt kr 169 015. Obos advokater kr 51 750

Sameiet hadde lite sparepenger da skaden oppstod og med påløpte utgifter er det pr nå ikke midler på sparekonto. Vi avventer nå delutbetaling fra rettshjelpsforsikringen i If for påløpte utgifter i henhold til dekningen.

På driftskontoen er det midler til daglig drift.

Økonomien tilsier at sameiet trenger å etablere et banklån til rehabilitering av bygget. Kapitalinnkreving er alternativet til lån.

Det er styrets ansvar å sørge for vedlikehold og vi vurderer det som nødvendig å igangsette rehabiliteringen av alle mangler som fremgår i redegjørelsen. Fremtidig skadepotensial må forebygges.

**Fremdrift:**

I samråd med prosjektleder går et samlet styre inn for å gjennomføre rehabiliteringen. Obos Prosjekt, som blir med oss videre i prosessen, har innhentet tilbud og priser på rehabilitering fra 3 stk byggefirma. Byggmester Sagen ble valgt og kan igangsette arbeidet 30 dager etter en kontraktsinngåelse.

I samråd med advokat går et samlet styre også inn for å inngi en forliksklage til Forlikrådet mot Frøiland Bygg. Frøiland Bygg har ikke respondert på henvendelser fra vår advokat og med siste svarfrist 28/1 2021 har de således ikke erkjent ansvar i saken. Foreldelsesfristen på skade utgår 9 februar 2021. Det bes derfor om en forlengelse av foreldesesfrist til 1 september 2021, noe som trer i kraft ved en forliksklage, jf. foreldesesloven § 28.

Etablere banklån: Styret trenger en aksept fra sameiet for å etablere banklån til utbedrings- og saks kostnader. Sak om banklån blir av den grunn en av sakene på årsmøte 22/3-2021.

Med vennlig hilsen styret i WP2

Styremedlem Marlein Undheim og Helge Stang.

Styreleder Eva Rognøy



Beregnet ut i fra indikativt lånetilbud fra Obos banken, 10.03.21

<b>Seksjonsnr</b>	<b>Areal</b>	<b>Felleskostnad pr mars 2021</b>	<b>Felleskostnad etter endring</b>
1	76	2490	3685
2	80	2620	3878
3	63	2064	3055
4	50	1638	2424
5	50	1638	2424
6	63	2064	3055
7	80	2620	3878
8	76	2490	3685
9	103	3374	4994
10	80	2620	3878
11	63	2064	3055
11	63	2064	3055
11	63	2064	3055
12	61	1998	2957
13	61	1998	2957
14	63	2064	3055
15	80	2620	3878
16	103	3374	4994
17	103	3374	4994
18	80	2620	3878
19	63	2064	3055
20	61	1998	2957
21	61	1998	2957
22	63	2064	3055
22	63	2064	3055
23	80	2620	3878
24	103	3374	4994



## Sak 2 Innglassing av terrasser

### Innglassing av deler på terrasser i 3 etasje

Vi eiere av Ytterleilighetene i 3. etasje ønsker innglassing av terrassene.

Grunnen er at vi ønsker økt bruk av terrassen også når værforholdene ikke er optimale. Terrassene i tredje etasje har ikke tak i motsetning til terrassene i 1. og 2. etasje.

Som kjent har det vært noen vannlekkasjer fra disse terrassene til underliggende leiligheter. Innglassing vil gi bedre beskyttelse mot vannlekkasje til disse leiligheter.

i tillegg vil det bli bedre lydisolering mellom oss og naboene

Vi planlegger lik innglassing for begge terrasser slik at fasaden får helhetlig og symmetrisk løsning

Det er innhentet tilbud og vi ønsker å bruke Farstad glass som er et seriøst og velrenommert firma.

Innglassingen vil være mellom trappen og ytterrekkeverk samt ca 315 cm m ut fra vegg som er i flukt med yttervegg til soverom. Totalt ca 11 m<sup>2</sup> av terrassen som er 29 m<sup>2</sup>

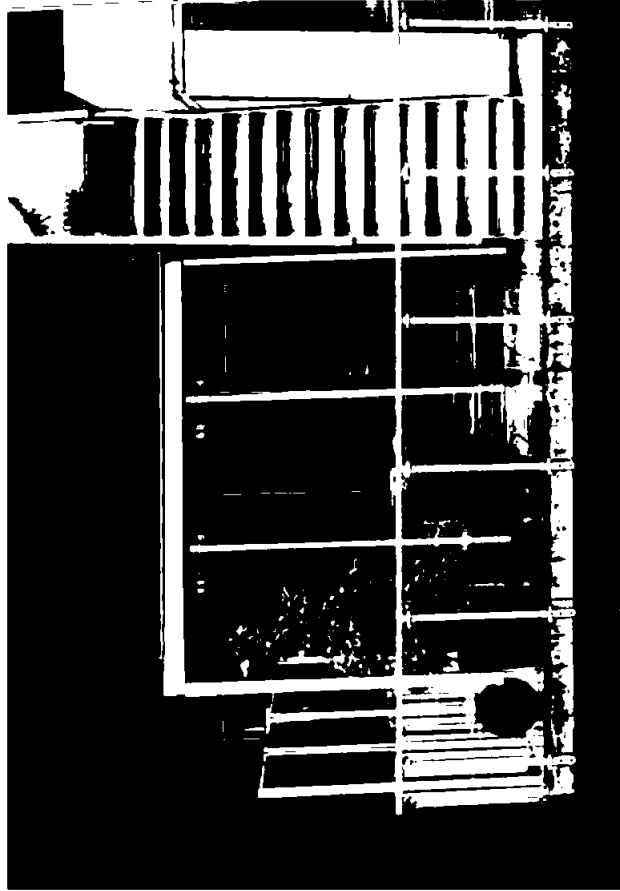
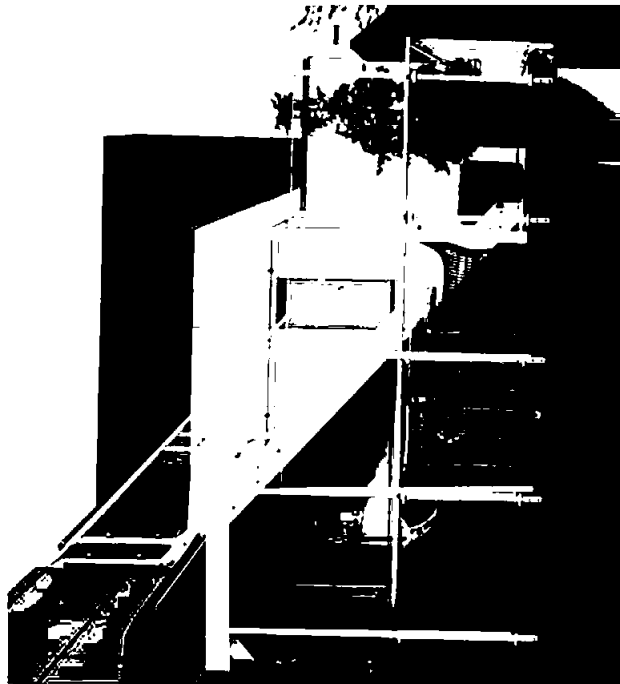
Vi håper en rask behandling av vår søknad.

Hilsen

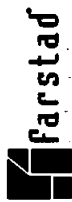
Marit Skåra og Helge Stang Leilighet 304

Ann Helene Hanum og Jarle Paddøy Leilighet 305

Vedlegg beskrivelse fra Farstad



Dette er skisse som viser hvor innglassingen er planlagt. Tilbud fra Farstad viser bedre detaljer av glass og ramme.



Mansi Skjær  
Stokkaveten 21  
4034 Stavanger

Tilbud nr. 2028

Stavanger 15.09.2020

Viser til befaling og har gløden av å tilby følgende på levering og montering av lagetne i Førstad klikk aluminiums system til deres bolig.

Førstad klikk aluminiumsystem er ett isolert beresystem med søyle, dragere og spenn. Leveres med lamuerte sikkerhets glasser i takt og 4-spors skyvedører med lamuert sikkerhetsglass i front og sider. Leveres med standard hvitt lakk RAL 9016, eller matreleisert aluminium som standard. Kan lakeres i ønsket RAL farge mot tillegg.

Hagetnen leveres i Førstad klikk aluminiumsystem med fast tak. Tak leveres med aluminium sper og lamuert 9,38mm sikkerhetsglass. Innfesting av glasset i bakkant mot eksisterende yttervegg/faasde utsepe stensplater. Fasadeplater er montert med mellomrom, montering utsepe disse kan ikke garanteres 100% tett. Taket leveres med ca. 5-15° takvinkel og høyde i front vil da være ca. 200cm dette avhenger av høyde på innfestingspunkt og takvinkel. Det leveres 4-spors skyvedører med 6,38mm lamuert sikkerhetsglass 4 dører i front og 3 pr side. Innleggsløsningen tilpasses til terrasse og leveres i lengde ca. 348cm og dybde ca. 316 cm

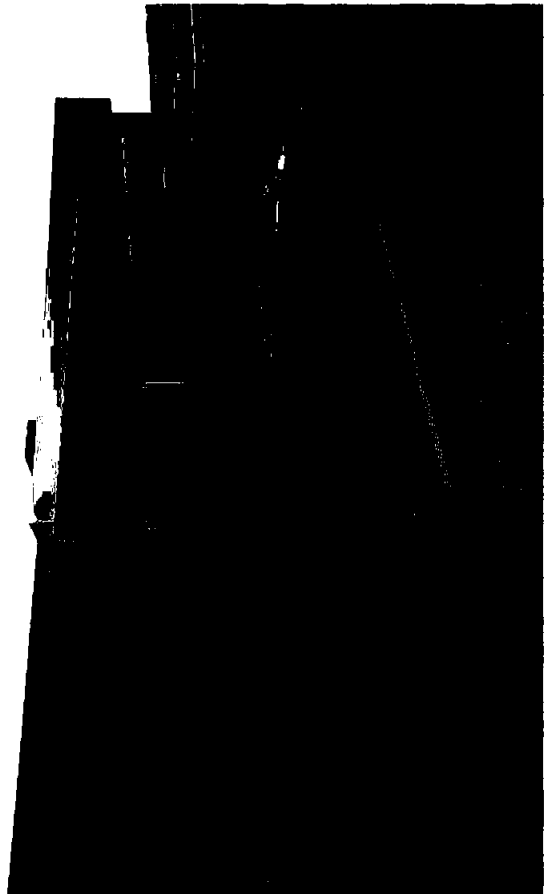
Prisen inkluderer montering på eksisterende terrasse. En isolert lagetne kan ikke oppfattes som boligrom, men beregnes som ly mot vær og vind og vil ikke fremstå som 100% luft og vann tett.

Prisen gjelder for bestilling innen 1 mnd. Leveringstid etter nærmere avtale fra mottatt bestilling og offentlig godkjenning. Vi kan være behjelpelige med byggesøknad til en fast pris.

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra dem. Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær vennlig å ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen  
Førstad profilsystemer / Ro Fa trading A/S

Helge Asbjørnsen  
Direkte 905 60 590





## **Styrets kommentarer og innspill:**

Etter mottatt søknad fra seksjonseiere har styret vært i kontakt med Farstad Profilsystemer for å sjekke muligheten til å tilrettelegge for takoverbygg for de 6 seksjonene som krever annen løsning pga utforming av terrasse. (Se vedlegg s 22- 27 )

På øvrige 6 terrasser er det 3 varianter i pris og størrelse da terrassene er i tre forskjellige lengder.

Skulle årsmøtet stemme fram forslaget vil styret se på muligheten til å sende en felles søknad til Stavanger kommune.

Søknadene fremstår veldig forskjellig i størrelse og utseende så de skal vel mulig behandles hver for seg, men i en felles søknad slik at bygget fremstår best mulig.

Fremstilling på bildene er i hvitt materiale. Tilbyggene kan også leveres i aluminiumfarge.

## Styrets innstilling:

Styret er positive til planene. Om saken blir vedtatt vil være opp til den enkelte om hvem som ønsker å benytte seg av muligheten til å innglasse i hht innhentet tilbud.

Alle kostnader forbundet med innglassingen dekkes av den enkelte. Det samme gjelder for all framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av Sameiets nødvendige vedlikehold.

## Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner innglassing til de som ønsker det i hht tilbud fra Farstad Profilsystemer. Videre framdrift forutsetter at søknad godkjennes i Stavanger Kommune.

Alle kostnader forbundet med innglassingen dekkes av den enkelte. Det samme gjelder for all framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av Sameiets nødvendige vedlikehold.



WP2 Stokkaveien 21  
v/ Eva Rognøy

Stavanger 09.03.2021

### Tilbud glasstak over balkonger. Rev.2

Viser til henvendelse vedr. leveranse av glasstak til Stokkaveien 21  
Vi kan tilby Farstad profilsystem 3 spor skyvedører som monteres bak eksisterende rekkverk.  
Leveres med laminerte sikkerhetsglass med hvit lakkerte profiler.  
Ref. bilder./vedlegg.



Eksempel på løsning.

- Dragere/ sperr og søyler i aluminiumkonstruksjon  
Monteres bakeksisterende rekkverk.  
Beslag i bakkant bak steniplater.  
Forutsetter spikerslag/ feste.

### Tilbud :

**Type 1 :** Front Bredde ca. 640 cm. Dybde 180 cm. -11.5 m2  
Levert og montert inkl. mva. kr. 80.594,-

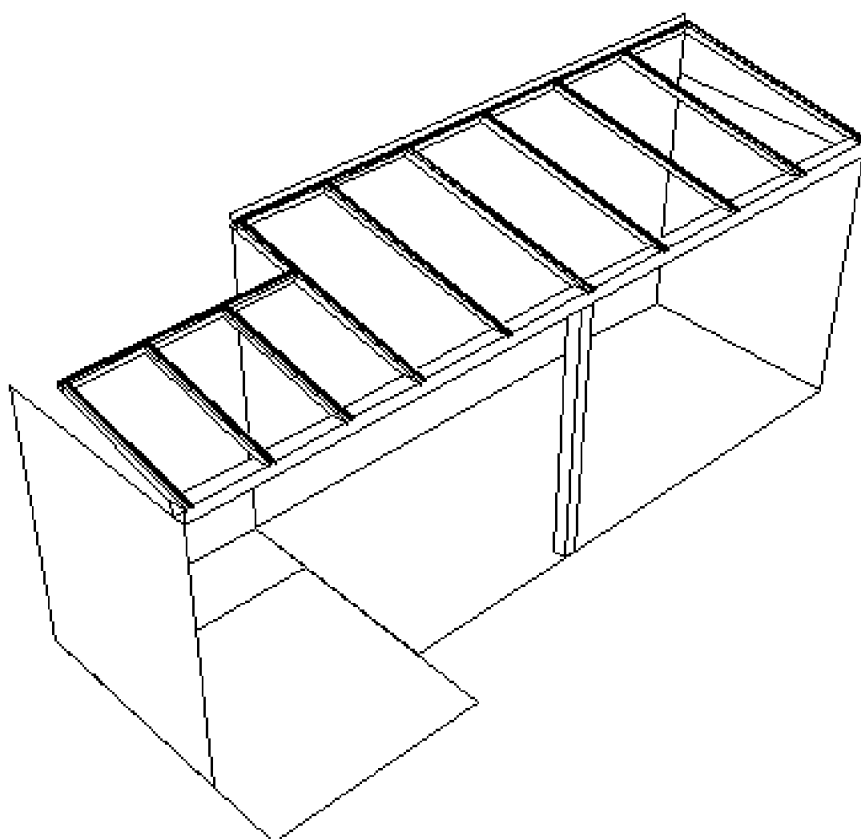
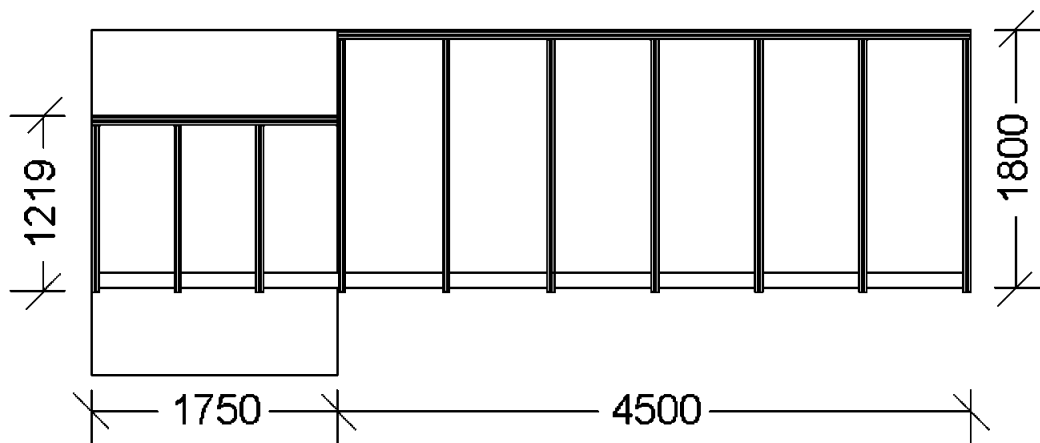
**Type 2 :** Front Bredde ca. 480 cm. Dybde 180 cm. – 8.6 m2  
Levert og montert inkl. mva. kr. 70.252,-

**Type 3 :** Front Bredde ca. 450+ 180 cm. Dybde 180 - cm. – 11.2 m2  
Levert og montert inkl. mva. kr. 78.845,-

Rufa Trading AS  
Gamle Forusvei 8  
4033 Stavanger  
NO 992 431 326 MVA

51 85 09 00  
post@rufa-trading.no  
www.farstadprofilsystemer.no  
www.rufa-trading.no

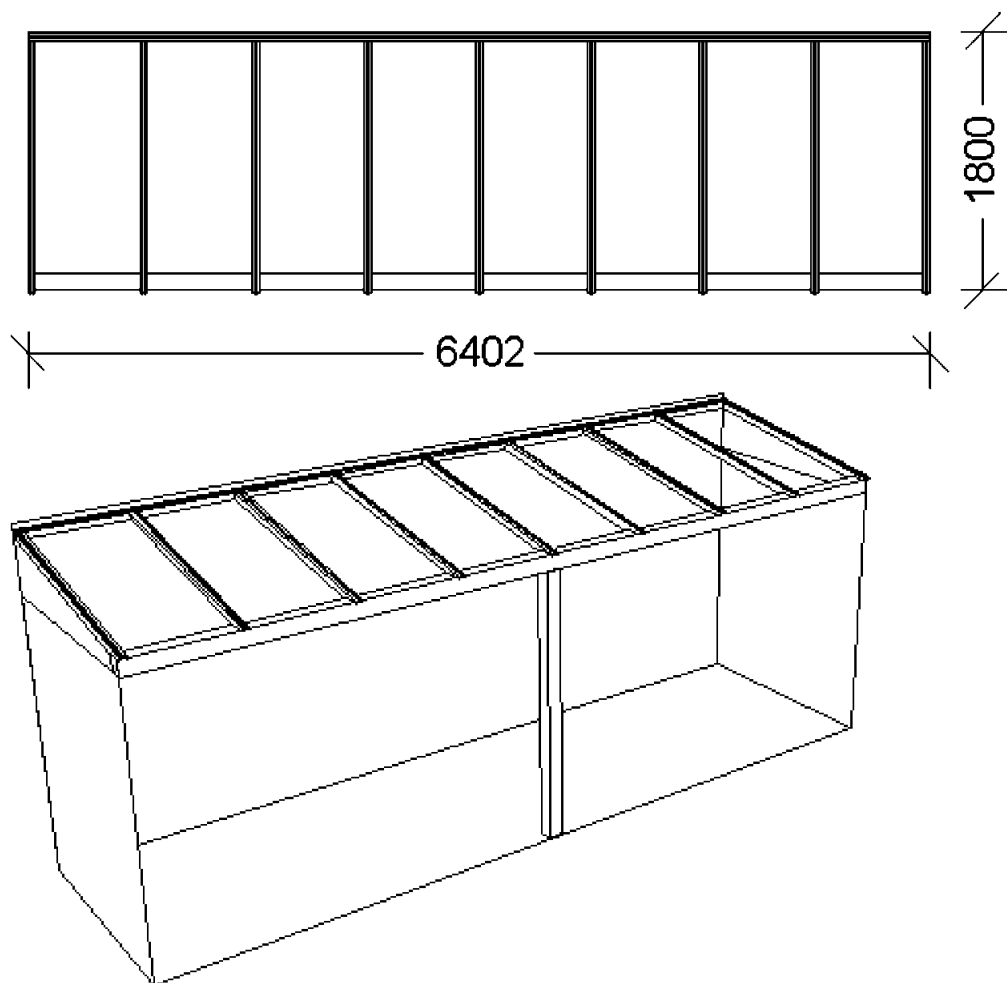
Side 22



**Rufa Trading AS**  
Gamle Forusvei 8  
4033 Stavanger  
NO 992 431 326 MVA

51 85 09 00  
post@rufa-trading.no  
www.farstadprofilsystemer.no  
www.rufa-trading.no

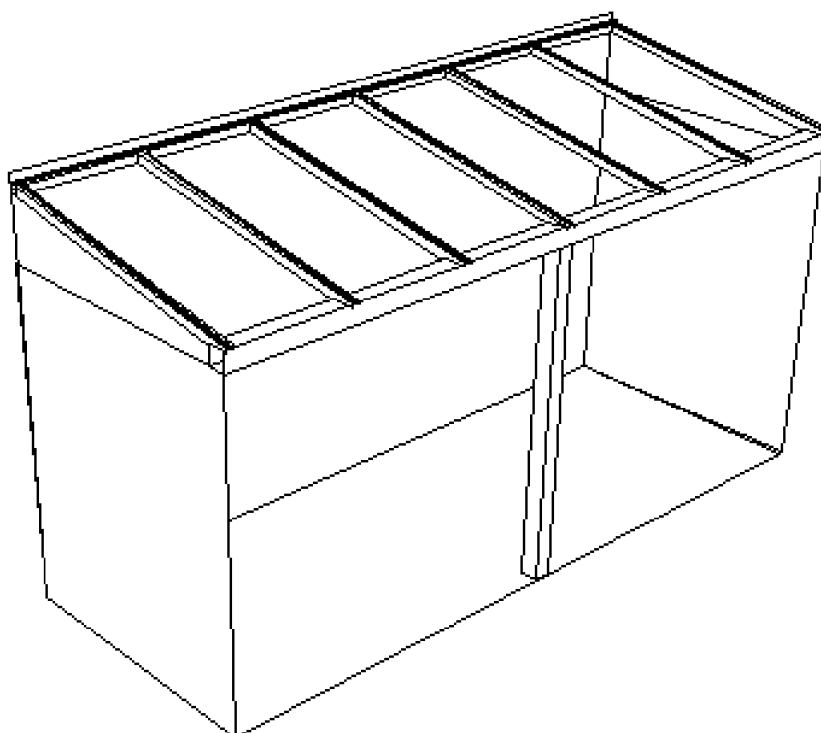
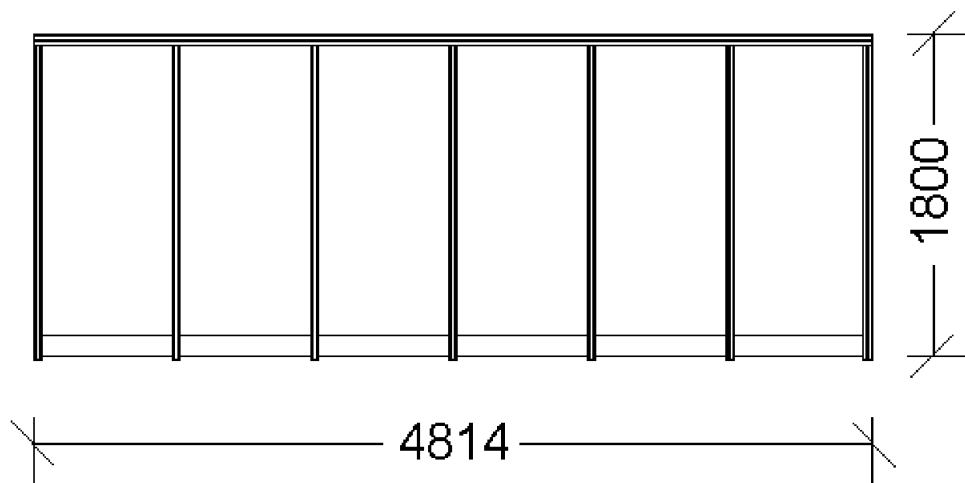
Side 23



**Rufa Trading AS**  
Gamle Forusvei 8  
4033 Stavanger  
NO 992 431 326 MVA

51 85 09 00  
post@rufa-trading.no  
www.farstadprofilsystemer.no  
www.rufa-trading.no

Side 24



**Rufa Trading AS**  
Gamle Forusvei 8  
4033 Stavanger  
NO 992 431 326 MVA

51 85 09 00  
post@rufa-trading.no  
www.farstadprofilsystemer.no  
www.rufa-trading.no

Side 25



**Hagestue endeileil.**



Hagestue endeileilighet 350x 275 cm- 4 dører i front og 3 stk i hver side.  
Laminerte glass / aluminiumkonstruksjon.  
Levert og montert inkl. mva kr. 143.800,-  
**Totalt samlet kr. 746.982,- inkl. mva.**

**Referansebilder :**



**Rufa Trading AS**  
Gamle Forusvei 8  
4033 Stavanger  
NO 992 431 326 MVA

51 85 09 00  
post@rufa-trading.no  
www.farstadprofilsystemer.no  
www.rufa-trading.no

Side 26



Prisen gjelder for bestilling innen 30.02.2021. Leveringstid etter nærmere avtale normal leveringstid 6 – 8 uker fra mottatt bestilling.

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til å høre fra dem. Dersom det skulle være uklarheter i tilbudet eller om det av andre grunner er spørsmål som ikke er besvart, vær vennlig å ta kontakt med undertegnede.

### **FORLENG SOMMEREN MED FARSTAD BALKONG INNGLASSING.**



Med vennlig hilsen  
Farstad profilsystemer / Ru Fa trading A/S  
Arne Jacobsen  
arne@rufa-trading.no  
Mobil 907 41 014

**Rufa Trading AS**  
Gamle Forusvei 8  
4033 Stavanger  
NO 992 431 326 MVA

51 85 09 00  
post@rufa-trading.no  
www.farstadprofilsystemer.no  
www.rufa-trading.no

Side 27



### **Innstilling fra valgkomitèen WP11**

A Styreleder	Eva Rognøy	ikke på valg
B Styremedlem	Helge Stang	ikke på valg
B Styremedlem	Alf Henry Meland ny	valg for 2 år
C Varamedlem	Britt Stokke Kalheim	gjenvalg 1 år
C Varamedlem	Tone Tjørstad	gjenvalg 1 år
D Valgkomite`	Jarle Padøy	gjenvalg 1 år
D Valgkomie`	Marit Skåra	gjenvalg 1 år



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Etablert ny serviceavtale med VVRens. Årlig levering av filter og 5årlig service med kontroll av motorer, rens av ventilasjonskanaler og med levering/montering av filter. I tillegg avtale om bistand til å skifte filter hos de som trenger til egen kostnad.

#### Forsikringsaker:

- lekkasje i et nedløpsrør med vannføring på terrasse. Dekket av forsikring.
- lekkasje inn i leilighet ved vindu. Ikke dekket av forsikring.
- Skade/knust sidefelt inngangsparti. Dekket av forsikring.
- Løse fliser på svalgang 2 etg. Ikke dekket av forsikring. Skade utbedret.

Flere løse fliser i 3. etasje nå. Det ble kjøpt inn en hel palle med fliser (ikke mulig å kjøpe mindre kvanta). Avventer til vår/sommer med en sjekk av alle fliser.

Defekte ringeklokker (og noen porttelefoner). Alle 24 ringeklokker er skiftet i januar 2021.

Diverse rørleggerarbeid.

Malerarbeid i 3. etasje utvendig på terrassesiden:

Vindu- og dørlister med dører ble beiset, og kantlist nederst på vegg ble malt i høst 2020. 1. og 2. etasje beises til våren/sommeren.

HMS:

HMS-informasjon om brannfare og ansvarsforhold inne hos hver enkelt er sendt ut.

WP og WP2:

Fellesmøter og felles HMS-arbeid med WP ang. fellesarealer som oppgradering av beplantning og generell tilstand på uteområder og inne i garasjeanlegget.

Dugnad: Sosial aktivitet/dugnad.

Ellers sørger styret for årlig sjekk av gassanlegg, jevnlig å tømme «røde bokser» for el-avfall. Månedlig avlesing av gassforbruk. Jevnlig kontakt med vaktmester som også har vært til disposisjon for seksjonseiere ved behov.

Utskifting av felleslåser.

Jobbet også mye med skadesak på fasade. Forventer at dette vil ta mye tid også i 2021.



## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. ( <https://vibbo.no/waldemars-park-ii> ) Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaktmester

Sameiet Waldemar's Park II har avtale om vaktmestertjeneste med Flotte Randaberg som kan kontaktes på **telefon 901 13 975**. Kan også benyttes av den enkelte, som selv evt dekker kostnadene.

## Tjenester og serviceavtaler

- Hellevik VVS har årlig kontroll og service av gassspeisene til den enkelte seksjonseier samt den tilknyttede infrastrukturen.
- Flotte Randaberg. Gartner og vaktmester med ansvar for uteareal i fellesskap med WP og innvendig vask av fellesarealer i WP1.
- Sandnes Elektro AS har serviceavtale for årlig kontroll i fellesområdet for det elektriske opplegg.
- Viste & Sømme har serviceavtale for video-overvåkningsutstyr
- Lyse Energi & Fiberoptikk leverer energi i form av strøm og gass. I tillegg leverandør for fiberoptikk og Altibox-produkter.
- Portteknikk. Leverandør av garasjeport og har serviceavtale.
- Certego AS. Nøkkeltjeneste. Nøkkeltjeneste via styreleder.
- Xylem AS. Avtale, årlig service og nødvendig vedlikehold. Avløpspumper.
- NOHA AS har service og tilsynsavtale for brannslanger, brannskap og brannalarmklokker.
- Villa Ventilasjon Rens AS (VV Rens). 5-årlig serviceavtale og årlig levering av filter.
- Norsk Heiskontroll AS. Offentlig tilsynsmyndighet av heiser.
- Heis1 AS. Serviceavtale etter nasjonale retningslinjer. Utrykning ved behov.
- Anticimex har periodisk rutinekontroll for bekjempelse av skadedyr.
- Byggmester Rygg & Myrland AS. Vedlikehold etter behov.
- Avarn vaktsselskap. Oppbevaring av hovednøkler. Tilkalling ved behov for nøkkel for beboer etter egen kostnad. Tilkalling ved stans i heis.
- Zaptec. El-billadesystem.
- Sig Halvorsen Rørleggerfirma. Årlig sjekk av sprinkleranlegg.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1443972. 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.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Se egen sak



## REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på generalforsamlingen/årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må **både** ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

### FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## Forretningsførers oppgaver

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

### Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### Regnskap og økonomistyring

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

### Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

### Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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