



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 444 843  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		610 440	610 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>610 440</b>	<b>610 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	17 115
Annen driftskostnad		214 782	1 006 451
<b>Sum kostnader</b>		<b>249 012</b>	<b>1 023 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>361 428</b>	<b>-413 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		328	1 147
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>328</b>	<b>1 147</b>
Annen finanskostnad		53 543	58 473
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 543</b>	<b>58 473</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-53 215</b>	<b>-57 326</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		308 213	-470 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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>			
Andre fordringer		2 219	
Sum fordringer		2 219	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		455 904	276 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		455 904	276 289
Sum omløpsmidler		458 123	276 289
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>458 123</b>	<b>276 289</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		897 800	1 206 014
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-897 800</b>	<b>-1 206 014</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-897 800</b>	<b>-1 206 014</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 321 412	1 461 912
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 321 412</b>	<b>1 461 912</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 321 412</b>	<b>1 461 912</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		290	299
Leverandørgjeld		24 785	13 540
Annen kortsiktig gjeld		9 436	6 552
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 511</b>	<b>20 391</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 355 923</b>	<b>1 482 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>458 123</b>	<b>276 289</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439902

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 444 843  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV  
Forretningsadresse: Langflåtveien 29  
4017 STAVANGER

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Bente Seldal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 987 444 843  
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		610 440	610 440
<b>Sum inntekter</b>		<b>610 440</b>	<b>610 440</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	17 115
Annen driftskostnad		214 782	1 006 451
<b>Sum kostnader</b>		<b>249 012</b>	<b>1 023 566</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>361 428</b>	<b>-413 126</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		328	1 147
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>328</b>	<b>1 147</b>
Annen finanskostnad		53 543	58 473
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>53 543</b>	<b>58 473</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-53 215</b>	<b>-57 326</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		308 213	-470 452
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>



Organisasjonsnr: 987 444 843  
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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>			
Andre fordringer		2 219	
Sum fordringer		2 219	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		455 904	276 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		455 904	276 289
Sum omløpsmidler		458 123	276 289
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>458 123</b>	<b>276 289</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		897 800	1 206 014
Sum opptjent egenkapital		-897 800	-1 206 014



Sum egenkapital	-897 800	-1 206 014
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 321 412	1 461 912
Sum annen langsiktig gjeld	1 321 412	1 461 912
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 321 412</b>	<b>1 461 912</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	290	299
Leverandørgjeld	24 785	13 540
Annen kortsiktig gjeld	9 436	6 552
Sum kortsiktig gjeld	34 511	20 391
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 355 923</b>	<b>1 482 303</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>458 123</b>	<b>276 289</b>



Organisasjonsnr: 987 444 843  
SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall aksjer og aksjeeiere

**Note**

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

**Note**

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

S/E Gauselbakken Panorama IV

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 1602





## Velkommen til årsmøte i S/E Gauselbakken Panorama IV

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1602>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Valg av møteleder
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til vedtektsendring vedrørende lading av elbil
7. Forslag til ekstra innbetaling til vedlikehold
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i S/E Gauselbakken Panorama IV**



Sak 1

## **Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## **Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Nicki Holland Johansen og Katrine Willumsen Wærness er valgt

Sak 3

## **Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Trond Todnem er valgt

Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap og årsrapport.pdf

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 30.000

Sak 6

### **Forslag til vedtektsendring vedrørende lading av elbil**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Styret foreslår å innføre følgende bestemmelse i sameiets vedtekter:

Lading av elbil fra sameiets elektriske anlegg skal til enhver tid følge gjeldende lover og regler og ved ett av følgende to alternativer:

- Ved fastmontert godkjent lader for elbil installert av elektriker
- Lading fra vanlig stikkontakt dersom det er en helt egen kurs for dette med maks 10A og jordfeilbryter B (merk at eksisterende elektriske anlegg i sameiet ikke tilfredsstillere dette kravet)

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at endringene i vedtektene vedtas



## Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres med regler for elbillading

## Vedlegg

2. Vedtekter for Sameiet Gauselbakken Panorama IV rev 19052022.pdf

Sak 7

## Forslag til ekstra innbetaling til vedlikehold

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært flere lekkasjer knyttet til sørvestvendt fasade i sameiet. Lekkasjene oppstår i tilknytning til vinduet i 2.etg - trolig i overgang vannbord/vindu og/eller i overgang vannbord/kledning. Etter befaring og skaderapport i samarbeid med OBOS og byggfirma Egil Knudsen har styret besluttet at sørvestvendt fasade må utbedres i tråd med anbefalinger. Kostnadene for utbedringen er anslått til kr 25.000 per seksjon.

Styret ønsker å holde gjeldsgrad og felleskostnader i sameiet så lave som mulig og anbefaler derfor å gjennomføre en engangsinnbetaling pr 01.07.2022 på 600% av vanlig månedlig felleskostnad. I tillegg kommer ordinær felleskostnad slik at samlet innbetalt felleskostnad pr 01.07.2022 blir 700% av vanlig månedlig felleskostnad.

Engangsinnebetalingen svarer til at hver seksjonseier da betaler ca 50% av kostnadene for fasadeutbedring mens sameiet betaler resten.

Dersom forslaget ikke blir vedtatt, vil fasadeendringen fortsatt bli gjennomført, men da finansiert med låneopptak i OBOS til gjeldende rente (for tiden ca 4%). De månedlige felleskostnadene vil da måtte økes med anslagsvis 20% (ca 400 kr for de vanlige seksjonene) for å betale ned denne forpliktelsen.

### Styrets innstilling

Styret anbefaler at det pr 01.07.2022 gjennomføres en engangsinnbetaling av felleskostnader tilsvarende 600% av normale månedlige felleskostnader

### Forslag til vedtak

Engangsinnebetaling på 600% av vanlige månedlige felleskostnader pr 01.07.2022. Vanlige månedlige felleskostnader tilkommer i tillegg

### Vedlegg

3. Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

4. 1150 Skaderapport lekkasje over 41.pdf



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frode Mulehavn

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Sola
- Glenn Murdoch

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Katrine Willumsen Wærness
- Mengmeng Xu

Sak 9

## Valgkomitè

### Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jason Bærem
- Jon Eriksson



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Trond Todnem	Dronningåsen 25
Styremedlem	Guro Marthinsen	Dronningåsen 23
Styremedlem	Frode Mulehavn	Dronningåsen 49
Varamedlem	Jon Eriksson	Dronningåsen 15
Varamedlem	Øystein Kersbergen	Dronningåsen 37

### Valgkomiteen

Nicki Holland Johansen	Dronningåsen 43
Øystein Kersbergen	Dronningåsen 37

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

### Generelle opplysninger om S/E Gauselbakken Panorama IV

Sameiet består av 22 seksjoner.

S/E Gauselbakken Panorama IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987444843, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Dronningåsen 15-57

Gårds- og bruksnummer:

14 1407

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

S/E Gauselbakken Panorama IV 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 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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



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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 610 440.  
Dette er kr 440 høyere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 249 012.  
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 308 213 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 423 612.

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

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

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

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

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 242 000 til ordinær drift og 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 2021.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 521. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i S/E Gauselbakken Panorama IV.

### **Lån**

S/E Gauselbakken Panorama IV har lån i OBOS- banken.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.



## **Forretningsførerhonorar**

Er budsjettert med en økning på 2,5%

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 8% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Gauselbakken Panorama IV

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Gauselbakken Panorama IVs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0906 Oslo, Årsregnskap og årsrapport.pdf  
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 Gauselbakken Panorama IV

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Oslo, 03. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV ORG.NR. 987 444 843, KUNDENR. 1602

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	610 440	610 440	610 000	659 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>610 440</b>	<b>610 440</b>	<b>610 000</b>	<b>659 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 230	-2 115	-2 115	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-15 000	-15 000	-30 000
Revisjonshonorar	5	-4 625	-3 875	-4 000	-4 160
Forretningsførerhonorar		-46 200	-45 075	-46 500	-47 700
Konsulenthonorar	6	-9 994	-115 390	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-62 143	-618 688	-172 000	-242 000
Forsikringer		-79 300	-73 842	-81 500	-84 800
Energi/fyring		0	0	-1 000	-1 000
Andre driftskostnader	8	-12 520	-149 582	-40 000	-18 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-249 012</b>	<b>-1 023 566</b>	<b>-392 115</b>	<b>-461 890</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>361 428</b>	<b>-413 126</b>	<b>217 885</b>	<b>197 110</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	328	1 147	0	0
Finanskostnader	10	-53 543	-58 473	-53 000	-51 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-53 215</b>	<b>-57 326</b>	<b>-53 000</b>	<b>-51 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>308 213</b>	<b>-470 452</b>	<b>164 885</b>	<b>146 110</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-470 452		
Reduksjon udekket tap		308 213	0		



**SAMEIET GAUSELBAKKEN PANORAMA IV**  
**ORG.NR. 987 444 843, KUNDENR. 1602**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 219	0
Driftskonto OBOS-banken		304 535	75 249
Sparekonto OBOS-banken		151 368	201 040
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>458 123</b>	<b>276 289</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>458 123</b>	<b>276 289</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	11	-897 800	-1 206 014
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-897 800</b>	<b>-1 206 014</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	1 321 412	1 461 912
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 321 412</b>	<b>1 461 912</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 436	6 552
Leverandørgjeld		24 785	13 540
Påløpte renter		290	299
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 511</b>	<b>20 391</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>458 123</b>	<b>276 289</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 21.04.2022  
Styret i Sameiet Gauselbakken Panorama IV

Trond Todnem

Guro Marthinsen

Frode Mulehavn

**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	610 440
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>610 440</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 230</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 30 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**



Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 994
Kaph entreprenør	-5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 994</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-1 935
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 596
Kostnader dugnader	-1 613
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-62 143</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-9 331
Andre kontorkostnader	-159
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 718
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-12 520</b>

**NOTE: 9****FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	328
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>328</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 543
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-53 543</b>

**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. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019

-1 600 000

Nedbetalt tidligere

138 088

Nedbetalt i år

140 500

-1 321 412

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 321 412**



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Styret har avholdt tre styremøter i perioden. Det ble i starten av året rapportert om en ny lekkasje i en av seksjonene. Lekkasjen er tilsvarende som tidligere rapporterte lekkasjer og oppstår i tilknytning til vinduet i 2.etg på sørvestvendt fasade. Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet en rapport og det er anbefalt at det gjøres utbedringer på samtlige seksjoner. Kostnadene for dette er beregnet til ca 25.000 kroner per seksjon. Sameiet har ikke økonomi til å gjennomføre disse utbedringene uten ytterligere låneopptak. Styret ønsker derfor å gjennomføre en ekstraordinær innbetaling av felleskostnader for å dekke ca 50 prosent av kostnadene mens resterende dekkes av sameiets midler.

Hekken foran Dronningåsen 29 til 47 har i flere år blitt vedlikeholdt feil og ble besluttet klippet helt ned etter råd fra gartner. Forhåpentligvis vil en ny og tett hekk vokse opp igjen. Dersom dette ikke skulle skje, vil sameiet plante en ny hekk. I perioden frem til ny hekk vokser opp har sameiet tillatt bruk av levegger mm for å begrense innsyn.

Det er ellers gjennomført normalt vedlikehold gjennom året. Klipping av plener og hekk er gjennomført av Bjørns Hage & Anlegg. Styret er fornøyd med de tjenestene som er levert og inngår avtale også for 2022. Det er også avholdt dugnad med godt oppmøte – i sesongen 2021 var det nødvendig å barke alle bed.

Felleskostnadene ble økt med 8% med virkning fra 1.januar 2022 – i tråd med generell prisstigning og for å bedre sameiets økonomi.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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 6600217. 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.



## Vedtekter for Sameiet Gauselbakken Panorama IV

Revidert: 19.05.2022

### 1. Eierform

Sameiet består av 22 boligseksjoner på eiendommen gnr. 14, bnr. 1407 i Stavanger Kommune.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art. Eiendommen er delt opp i like mange seksjoner som det er bruksenheter. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk på bakgrunn av bruksenhetsens areal.

### 2. Styre/styrevalg

Sameiet skal ha et styre med 5 medlemmer hvorav 1 leder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Alle rekkene skal fortrinnsvis være representert i styret. Leder velges for ett år av gangen og styremedlemmer for 2 år. Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges ved særskilt valg av årsmøtet. Som hovedregel har styret ikke lov til å konstituere seg selv.

### 3. Styrets kompetanse

Styret forvalter sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift i felleskap.

### 4. Innkalling til styremøte

Styreleder innkaller til styremøte etter behov eller når et styremedlem eller forretningsfører krever det.

### 5. Styremøte

Styremøte ledes av styreleder. Dersom denne har forfall og nestleder ikke er valgt, velger styret styreleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger som underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### 6. Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet. Sameiet er iht. lov om eierseksjoner regnskap- og registreringspliktig.

### 7. Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.



## 8. Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tidel av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært møte innkalles skriftlig med minst 8 dagers varsel.

## 9. Om årsmøtet

I årsmøtet har sameierne 1 stemme for hver seksjon de eier.  
Sameierne har rett til å møte ved fullmektig.

Saker som skal behandles på årsmøtet:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, evt regnskapsoversikt
3. Valg av styre og revisor
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsmøtet ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen blant de tilstedeværende.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameierne. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Sameier kan la seg representere med fullmektig. Ingen kan møte som fullmektig for mer enn en sameier.

## 10. Vedlikeholdsansvar / forandringer

Det kan med alminnelig flertall fastsettes vanlige ordensregler for eiendommen. Som utgangspunkt for vedlikehold gjelder lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65 (eierseksjonsloven). I lovens §32 er det slått fast vedlikeholdsplikten som påhviler den enkelte sameier. Sameiet ønsker ikke å avvike fra lovens krav selv om det i §32 er gitt anledning til dette. Styret kan ikke beslutte at vedlikehold som påhviler den enkelte sameier skal dekkes av sameiet. Unnlater denne å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for dennes regning. Fellesrom og fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre som han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Eierseksjonsloven § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

Oppsetting av **markiser, antenner og lignende** skal skje i samarbeid med de øvrige sameierne, og krever godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å montere **parabolantenne** på utsiden.

Dersom **skillevegg (bod)** ønskes satt opp i carport skal dette være utført slik at:



Skilleveggen ikke plasseres lenger ut (nordover) enn inngangsdøren på boligen. Skilleveggen og dører skal være av samme kledning og farge som bygget for øvrig.

For **hage** som boligseksjonene disponerer utenfor terrassene gjelder følgende retningslinjer:

- Hekk tillates plantet i rett linje ut fra terrassens skillevegger ut til felles beplantet hekk. Hekken skal klippes slik at den ikke overstiger høyden på terrasseveggen i terrenget og ikke overstiger 50 cm i bredde.
- Terrasseskillevegger er standardisert og skal gå 2,4 m. ut fra vegg på huset og være 1,8 m. høy over terrassen, og skal ha ensartet utforming og farge for hele sameiet. Det tillates, hvis ønskelig, satt opp skillevegg i samme utførelse og farge på tvers (90 grader) ut fra enden på skilleveggen. Denne skal følge målene; høyde 1,3 m og lengde 1,95 m.
- Det tillates heller eller terrassegulv i tre på plen innenfor beplantet hekk. Hellene eller terrassegulv skal legges på samme nivå som plenen for øvrig. Terrassegulv skal legges i samme utførelse som øvrig terrassegulv. For de boligseksjonene som disponerer skrånende hageeiendom kan terrassegulv legges i to nivåer.
- For de boligseksjonene som disponerer skrånende hageeiendom, tillates det satt opp forstøtningskant i stein for å utnytte tomten bedre. For terrassegulv i to nivåer kan forstøtningskant erstattes med en tilsvarende kant i tre.
- Styret skal konsulteres for arbeidet utføres når det gjelder ekstra skillevegg, legging av heller, utvidet terrasse og forstøtningskant for å sikre ensartet utforming.
- Vedlikehold av hageområdet som disponeres av seksjonseierne innenfor felles hekk, skal utføres av den enkelte eier og skal holdes pent og ryddig.

Eier av Dronningåsen 49 skal ha kompensasjon for kostnad til strømforbruket etter måler til **felles utelys** montert på vestre vegg i leilighet nr. 5 (Dronningåsen 49). Refusjonsavtale avtales mellom styret og eier.

For montering av **glasstak over terrasse** gjelder følgende:

- Det gis fullmakt til styret til å forhandle fram og inngå rammekontrakt med en leverandør etter innhentede tilbud fra aktuelle glasstak leverandører. Oppføring av glasstak til den enkelte leilighet skjer ved avrop/bestilling mot rammekontrakten og eieren er ansvarlig for de kommersielle vilkårene i avropet/bestillingen.
- Den enkelte eier i sameiet bestemmer selv om det skal bygges glasstak over egen terrasse og står selv for kostnaden med bygging og vedlikehold av dette. Det tillates dermed eventuelt at enkelte terrasser vil ha glasstak mens andre terrasser ikke vil ha dette montert.
- Glasstakene skal være av samme utførelse og utseende. Styret skal godkjenne bestilling og tegninger i hvert enkelt tilfelle før bygging starter, samt eventuelt påkrevd søknad til og godkjenning fra bygningsmyndigheter.
- Glasstakene skal være av en slik kvalitet og utførelse at det ikke hindrer for vedlikehold av fasadevegger. Takene skal kun være et overbygd tak i glass. I tillegg til taket kan det monteres vindu mellom tak og skillevegg. Vinduet skal være i treramme og beiset i samme farge som fasadevegger. Det kan ikke monteres vindu uten glasstak. Vinduet skal dekke firkanten mellom fasadevegg, skillevegg, tak og bæresøyle i skillevegg. Takene skal gå i kant med nåværende skillevegger og ikke gå ut over disse.
- Det forutsettes at glasstakene vedlikeholdes og rengjøres regelmessig slik at tak og fasader holdes pene og ordentlige.



## 11. Lading av elbil

Lading av elbil fra sameiets elektriske anlegg skal til enhver tid følge gjeldende lover og regler og ved ett av følgende to alternativer:

- Ved fastmontert godkjent lader for elbil installert av elektriker
- Lading fra vanlig stikkontakt dersom det er en helt egen kurs for dette med maks 10A og jordfeilbryter B (merk at eksisterende elektriske anlegg i sameiet ikke tilfredsstiller dette kravet)

## 12. Fellesutgifter

Utgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelse på sameierbrøken. Fellesomkostninger løper fra den dag boligen er klar til innflytting. Styret fastsetter det månedlige beløp på grunnlag av regnskap og budsjett. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk. Det kan oppstå ekstraordinære kostnader knyttet til sameiets vedlikeholdsansvar som det ikke er tatt høyde for i felleskostnadene (for eksempel utbedringer, krav fra offentlige myndigheter eller andre forhold).

## 13. Mislighold og pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Den enkelte sameier kan ikke fremsette motkrav mot sameiet, med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

## 14. Korttidsutleie av boligseksjonen

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

## 15. Salg, utleie og belåning

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 13. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Selger skal sørge for at ny eier gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Hver sameier kan fritt omsette, belåne og pantsette sin seksjon.

## 16. Pålegg om salg av seksjonen

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

## 17. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Gauselbakken IV  
Stavanger 09.03.2020



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult

BYGGMESTER  
EGIL KNUDSEN AS



Filnavn: 20220329\_073435.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Ole Kristian Gjil  
Bilddato: 29.03.2022 07:34  
Lastet opp: 07.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7302  
UTM posisjon: Ø: 311667.18, N: 6533961.97 Sone: 32V

Vedlegg 3

23 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

1/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: 20220329\_074622.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Ole Kristian Gjil  
Bilddato: 29.03.2022 07:46  
Lastet opp: 07.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7304  
UTM posisjon: Ø: 311681.12, N: 6533964.69 Sone: 32V

Vedlegg 3

24 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

2/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: 20220329\_075419.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Ole Kristian Gjil  
Bilddato: 29.03.2022 07:54  
Lastet opp: 07.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7304  
UTM posisjon: Ø: 311681.56, N: 6533961.07 Sone: 32V

Vedlegg 3

25 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

3/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: 20220329\_081006.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Ole Kristian Gjil  
Bilddato: 29.03.2022 08:10  
Lastet opp: 07.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7305  
UTM posisjon: Ø: 311686.59, N: 6533956.91 Sone: 32V

Vedlegg 3

26 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

4/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: 20220329\_082143.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Ole Kristian Gjil  
Bilddato: 29.03.2022 08:21  
Lastet opp: 07.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7304  
UTM posisjon: Ø: 311677.91, N: 6533948.11 Sone: 32V

Vedlegg 3

27 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

5/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult

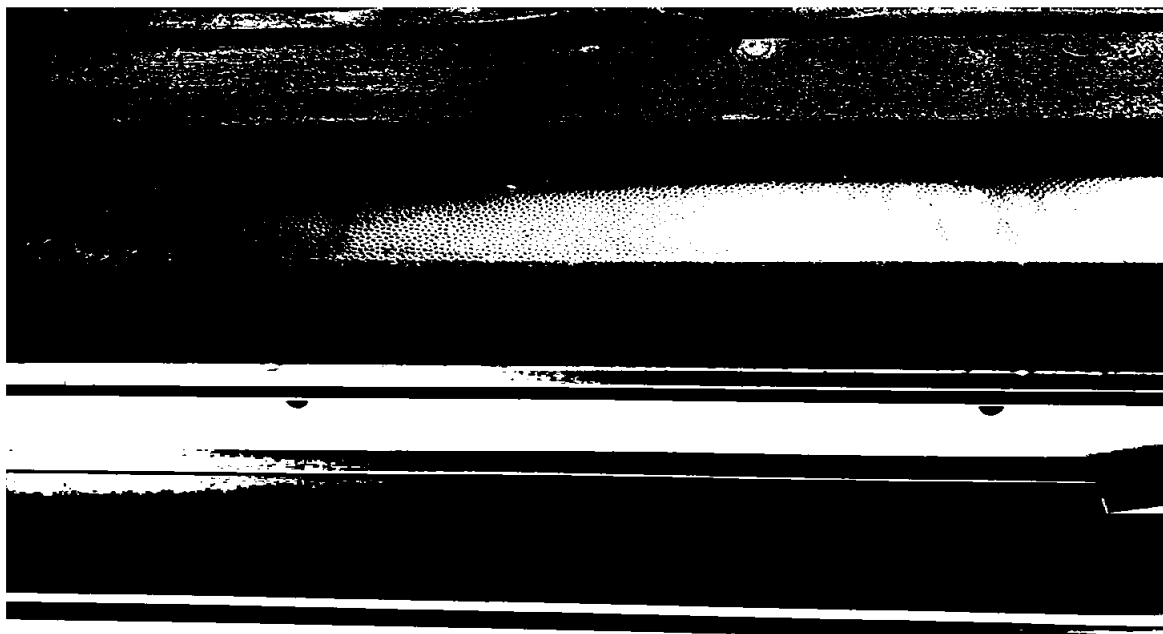


Filnavn: 20220404\_074442.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Ole Kristian Gjil  
Bilddato: 04.04.2022 07:44  
Lastet opp: 07.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7306  
UTM posisjon: Ø: 311687.53, N: 6533955.94 Sone: 32V



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult

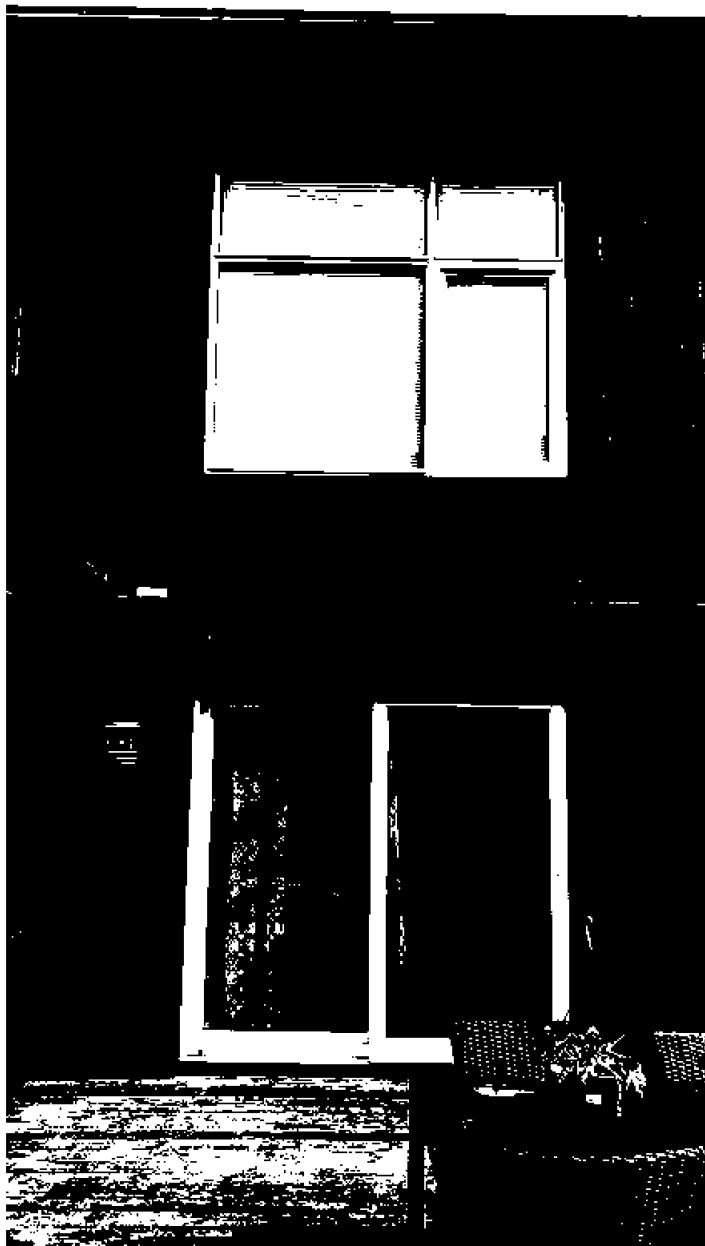


Filnavn: iOS\_upload.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Bård Grøtting  
Bilddato: 04.04.2022 11:54  
Lastet opp: 04.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7304  
UTM posisjon: Ø: 311679.79, N: 6533958.68 Sone: 32V



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: iOS\_upload.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Bård Grøtting  
Bilddato: 04.04.2022 11:54  
Lastet opp: 04.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7304  
UTM posisjon: Ø: 311678.18, N: 6533958.45 Sone: 32V

Vedlegg 3

30 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

8/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: iOS\_upload.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Bård Grøtting  
Bilddato: 04.04.2022 09:54  
Lastet opp: 04.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7303  
UTM posisjon: Ø: 311673.35, N: 6533958.06 Sone: 32V



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: iOS\_upload.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Bård Grøtting  
Bilddato: 04.04.2022 09:54  
Lastet opp: 04.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7303  
UTM posisjon: Ø: 311674.77, N: 6533960.78 Sone: 32V

Vedlegg 3

32 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

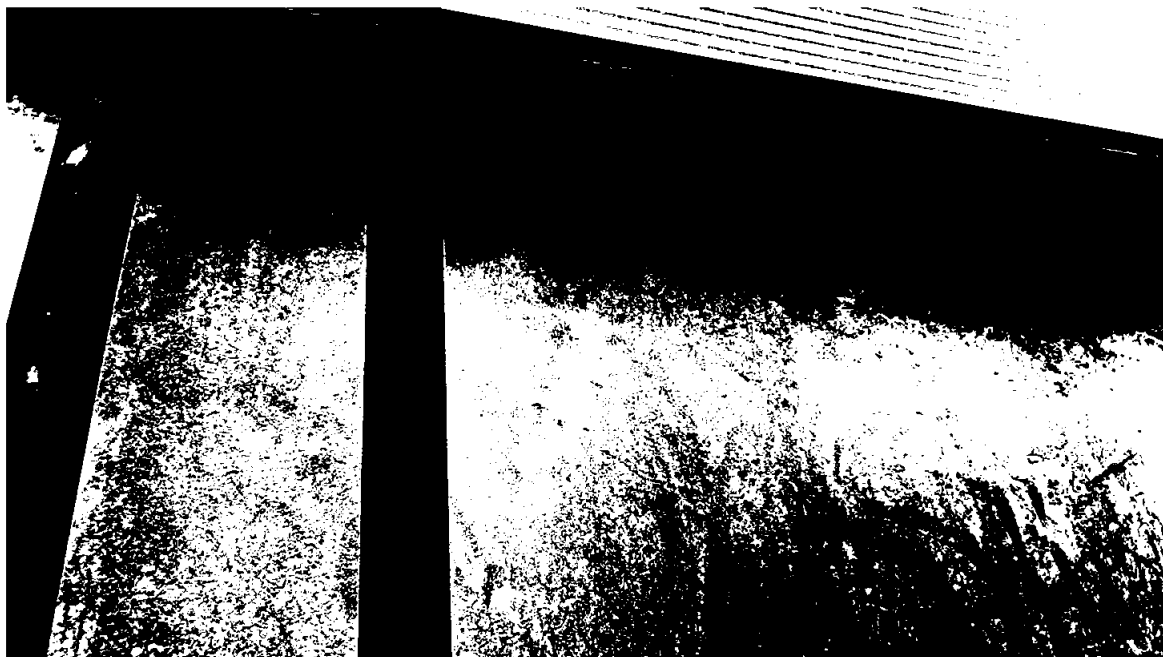
[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

10/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: iOS\_upload.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Bård Grøtting  
Bilddato: 04.04.2022 08:46  
Lastet opp: 04.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7304  
UTM posisjon: Ø: 311681.35, N: 6533961.08 Sone: 32V

Vedlegg 3

33 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

11/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: iOS\_upload.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Bård Grøtting  
Billedato: 04.04.2022 08:46  
Lastet opp: 04.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7305  
UTM posisjon: Ø: 311681.94, N: 6533956.71 Sone: 32V

Vedlegg 3

34 av 40

Bilde - ProResult bildeoversikt.pdf

[https://proresult.no/adm/bilde\\_to\\_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704](https://proresult.no/adm/bilde_to_pdf.php?imgs=2747,2746,2745,2743,2742,2739,2712,2711,2709,2708,2706,2705,2704)

12/13



4/7/22, 1:11 PM

Bilde - ProResult



Filnavn: iOS\_upload.jpg  
Prosjekt: 1150 - Gausel panorama 4, lekkasje over skyvedør  
Lastet opp av: Bård Grøtting  
Bilddato: 04.04.2022 08:45  
Lastet opp: 04.04.2022  
GPS posisjon: 58.90,5.7304  
UTM posisjon: Ø: 311679.85, N: 6533956.51 Sone: 32V



## Skaderapport

<b>Skadested:</b>	Dronningåsen 41, Gausel Panorama IV
<b>Dato:</b>	29.03.2022
<b>Rekvirert av:</b>	OBOS v/Ove Idsø
<b>Type skade:</b>	Vannlekkasje
<b>Berørte boenheter:</b>	Nr 41
<b>Befart av:</b>	Åsbjørn Fyljesvoll og Ole Kristian Gjil fra Byggmester Egil Knudsen As og Ove Idsø fra Obos

### Skadeomfang:

*Beboer har meldt om vanninntrenging over skyvedør 31.01.2022, ref e-post. Under åpning av «spilevegg» mellom skyvedør og overstående vindu ble det oppdaget fukt og store rennemerker på GU-gips bak vindtett duk. Se vedlagte bilder*

### Konklusjon og utbedringer:

*Vannet som har kommet til syne over skyvedøren i 1.etg stammer fra en lekkasje fra vinduet ovenfor. Trolig i overgang vannbord/vindu og/eller i overgang vannbord/kledning.*

*Det bemerkes at luftesjikt bak «spilekledning» er utført med kun 19mm lufting som ender opp i et horisontalt vannbord/vannbrett uten lufting i topp. Lektelag på tilstøtende kledningsfasade er utført uten krysslekting eller skrånede lekter. Minst en av disse må til for at det skal være en forhånd godkjent løsning i fra Byggforsk. Da blir det ikke liggende vann på lektene som kan trenge inn andre steder i konstruksjonen.*

*Overstående vindu kunne med fordel også ha vært montert 23mm lengre ut i konstruksjonen slik at drenssporet til vannbordet ikke kommer direkte over loshold. I dag er utvendig karm montert jevnt med ytterkant vindtetting.*

*Etter åpning av konstruksjonen ble isolasjonen kontrollert og funnet tør. Deretter ble ny GU-gips montert. Overgang vegg/vindu og vegg/skyvedør ble tapet med ekstra fokus på drenering av vann fra vinduets drensspor. Ny vinduk ble også strukket før nytt 36mm vertikalt lektelag med musebånd i topp og bunn ble montert. Ny dobbelfalset kledning m/spor erstattet tidligere spilekledning. Det ble etablert luftefuge under vannbord og over skyvedør for å besørge tilstrekkelig utlufting og sirkulasjon bak ny kledning. Denne løsningen gjør at konstruksjonen kan ha en større og mer funksjonell utlufting samtidig som den er tetter mot slagregn enn tidligere konstruksjon. Begge fordeler oppnås uten at det går betydelig på bekostning av estetikken i fasaden. Fortsatt smale spor, dog ikke så utstikkende som før.*

Referert av Ole Kristian Gjil

Vedlegg: Eget oppsett på bilder i fra åpning og lukking av konstruksjonen



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 26.05.22

**Selskapsnummer:** 1602 **Selskapsnavn:** S/E Gauselbakken Panorama IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Nicki Holland Johansen og Katrine Willumsen Wærness er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av møteleder</b></p> <p>Trond Todnem er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 30.000

For

Mot

**Sak 6 Forslag til vedtektsendring vedrørende lading av elbil**

Vedtektene oppdateres med regler for elbillading

For

Mot

**Sak 7 Forslag til ekstra innbetaling til vedlikehold**

Engangsinnbetaling på 600% av vanlige månedlige felleskostnader pr 01.07.2022. Vanlige månedlige felleskostnader tilkommer i tillegg

For

Mot

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

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Frode Mulehavn

**Styremedlem** (2 skal velges)

Anita Sola

Glenn Murdoch

**Varamedlem** (1 skal velges)

Katrine Willumsen Wærness

Mengmeng Xu

**Sak 9 Valgkomitè**

**Medlem** (2 skal velges)

Jason Bærem

Jon Eriksson

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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