



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 827 039 802  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning as  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

### 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, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 797 281	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 797 281</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 194 791	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 194 791</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 602 490</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		842	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>842</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 840	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 840</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-998</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 601 492</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 601 492</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 601 492</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 601 492</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 601 492	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 601 492</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 125	
Sum varige driftsmidler		28 125	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		28 125	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		14 000	
Andre fordringer		230 368	
Sum fordringer		244 368	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 484	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 770 484	
Sum omløpsmidler		2 014 852	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 042 977</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		1 601 492	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 601 492</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 601 492</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		146 281	
Annen kortsiktig gjeld		295 204	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>441 485</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>441 485</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 042 977</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224816

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 827 039 802  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning as  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Gro Myrmehl Teigland  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 827 039 802  
SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 797 281	
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 797 281</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 194 791	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 194 791</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 602 490</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		842	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>842</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		1 840	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 840</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-998</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 601 492</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 601 492</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 601 492</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 601 492</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 601 492	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 601 492</b>	



Organisasjonsnr: 827 039 802  
SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		28 125	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		28 125	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		14 000	
Andre fordringer			
		230 368	
Sum fordringer		244 368	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 770 484	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 770 484	
Sum omløpsmidler		2 014 852	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 042 977</b>	<b>0</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>		
Annen egenkapital	1 601 492	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 601 492</b>	
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 601 492</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	146 281	
Annen kortsiktig gjeld	295 204	
Sum kortsiktig gjeld	<b>441 485</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>441 485</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 042 977</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 827 039 802  
SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE

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

Skiparviken Boligsameie

22. mars 2022

Selskapsnummer: 3494





## Velkommen til årsmøte i Skiparviken Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

22. mars 2022 kl. 18:00, Scandic Bergen, Håkonsgaten 2-7.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Innkreving felleskostnad - garasje
6. Gjesteparkering i garasje
7. Hjertestartere
8. Veileder gjeldende altan og uteplasser
9. Veileder gjeldende garasje og underetasjen
10. Hagegruppe
11. Vannforbruk på fellesarealet og montering av vannmålere
12. Reoler til kajakk i garasjene
13. Støymålinger etter åpningen av ny vei mellom Os og Bergen
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Skiparviken Boligsameie**



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

- Morten Allmenningen og Seline Johansen er velges.

Sak 3

## 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. 3494 Skiparviken Årsrapport med årsregnskap 2021.pdf
2. 3494 Revisjonsberetning 2021.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifølge budsjettet for 2021 er styrehonorar satt til kr.150,000,- tilsvarende kr.1220 per seksjon

Styret foreslår at honorar økes for 2021 til kr.200,000,-

### Styrets innstilling

Forslaget begrunnes med at det har vært en krevende oppstartsperiode, spesielt for styreleder og nestleder.

Vi gjør oppmerksom på at styrehonorar i OBOS sine øvrige boligsameier er noe høyere enn i Skiparviken boligsameie. Ifølge OBOS sitt blad for styremedlemmer, Bolig og Miljø #1/2022, lå landsgjennomsnittet i 2019 på kr.1500 per seksjon.

Forslaget innebærer en oppjustering fra 2019-nivå til et beløp tilsvarende kr.1613 per seksjon.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000 som styret selv fordeler.

Sak 5

## Innkrevning felleskostnad - garasje

### Forslag fremmet av:

Peter Mentz Von Erpecom

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at beløpet som betales inn for private p-plasser settes ned fra kr.2400 til kr.1000 i året.

### Styrets innstilling

Styret skjønner forslaget, men understreker at det nå ikke finnes grunnlag til å revurdere dagens kostnadsdeling. Styret foreslår at saken utsettes ett år til nødvendig erfaring og oversikt over hvilke kostander som er knyttet til garasjene. Styret anbefaler at saken ikke vedtas.



## **Forslag til vedtak 1**

Innbetaling av kr.200,- for garasje plass i 2022 opphører når kr.1.000,- pr plass er innbetalt eller

## **Forslag til vedtak 2**

Alternativt innbetales kr.200,- pr måned i fem måneder med start 1.1.2023.

## **Vedlegg**

3. Forslag fra PMvE.pdf

Sak 6

## **Gjesteparkering i garasje**

### **Forslag fremmet av:**

Sigrunn Berstad (Skiparviklia 22), Hilde Egenberg (Skiparviklia 24), og Ronny Paulsen (Skiparviklia 22)

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har mottatt flere eposter vedrørende dette temaet, noen uten konkret forslag til vedtak, men med en oppfordring til styret om å finne en løsning.

Det er noen beboere som benytter gjesteplasser til egen parkering.

Flere har sagt at dette oppleves feil og spesielt siden de som har betalt for private p-plasser også må betale månedsavgift mens andre slipper å betale dette.

Noen foreslår at det burde vært mulig å leie gjesteplassen og har oppfordret styret til å etablere en leieordning.

### **Styrets innstilling**

Styret er klar over problemet, og opplever at dette er en krevende sak som fortjener en grundig utredning.

Styret ser behov for å etablere en ordning som er akseptabel for alle.

Årsmøte kan gi styret i oppdrag å utrede og eventuelt vurdere å iverksette en ordning.



## **Forslag til vedtak 1**

Gjesteparkeringer leies ut på måneds-/halvårs-/årsbasis til en kostnad som beregnes ut fra investeringskost + driftskostnader. Annen bruk tillates ikke. Regler kan tas opp på ny, dersom det blir parkeringsforbud i gaten.

## **Forslag til vedtak 2**

Saken utsettes. Styret utreder og eventuelt vurderer å iverksette en ordning.

## **Vedlegg**

4. Forslag parkering fra Sigrunn Berstad.pdf

Sak 7

## **Hjertestartere**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret har diskutert behovet for å plassere fire hjertestartere i sameiet. Styret har innhentet ekspertuttalelse fra Ove Lind (vedlagt). Dette er en betydelig investering (størrelsesorden 10000-20000kr per starter) og styret ønsker Årsmøtets mening om saken.

### **Styrets innstilling**

Styret ser at beboerne har en sammensetning som aktualiserer behov for slikt utstyr. Investeringen må eventuelt balanseres med hvilke andre muligheter for hurtig assistanse som finnes (se vedlegg)

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir styret fullmakt til å kjøpe inn fire hjertestartere til felles benyttelse

### **Vedlegg**

5. Hjertestarter. .pdf

Sak 8

## **Veileder gjeldende altan og uteplasser**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I perioden august 2021 – februar 2022 har styret fått henvendelser som gjelder permanente endringer på egen altan/uteplass.



For å ivareta prosjektets arkitektoniske kvaliteter, felles interesser og trivsel, er det laget en veileder.

På noen punkter kan det være at styret legge opp til en noe streng tone nå i mars 2022, men det er fullt mulig at noen av punktene endres fra 2023 av basert på erfaringene vi gjør oss i 2022.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir sin tilslutning til veilederen gjeldende altan og uteplasser.

#### **Vedlegg**

6. Veilder gjeldende altan og uteplass i Skiparviken boligsameie, 22.mars 2022.pdf

Sak 9

### **Veileder gjeldende garasje og underetasjen**

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

Alminnelig (50%)

For å ivareta felles interesser og trivsel, er det laget en veileder som gjelder garasje, bodene og trappehus.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet gir sin tilslutning til veileder gjeldende garasje og underetasje.

#### **Vedlegg**

7. Veilder gjeldende garasje og underetasje i Skiparviken boligsameie, 22.mars 2022.pdf

Sak 10

### **Hagegruppe**

#### **Forslag fremmet av:**

Neil Lawther, Skiparviklia 20

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

Alminnelig (50%)

Vi har store felles utearealer som kan utvikles over flere år til å bli veldig fine med planter, trær mm.



Jeg foreslår at det dannes en egen gruppe hageinteresserte som kan samarbeide med styret og tar hovedansvaret for dette arbeidet.

Jeg forutsetter at hagegruppen åpner for medvirkning - idedugnad - i en tidlig fase for å danne seg et bilde av hva beboerne er opptatt av.

### **Styrets innstilling**

Styret mener at en slik gruppe vil vært positiv for sameiet. Da kan flere være med å ta ansvar for uteområdet, og dele sine erfaringer med hagestell. Vi foreslår en gruppe på 4-6 personer som er engasjert i saken.

### **Forslag til vedtak**

Interesserte melder seg til en hage-arbeidsgruppe som tar ansvar for utarbeidelse av en femårsplan og prisinnhenting. Planen legges frem for styret. Under forutsetning av at det er mulig å realisere planen, vil prosjektgruppen bli bedt om å ta ansvar for det videre arbeidet. Styret koordinerer oppstart av hagegruppen via Vibbo.

Sak 11

## **Vannforbruk på fellesarealet og montering av vannmålere**

### **Forslag fremmet av:**

Ove Lind

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Se vedlegg.

### **Styrets innstilling**

Årsmøtet gir sin tilslutning til forslaget fra Ove Lind

### **Forslag til vedtak**

Styret utreder saken ytterligere og gjør nødvendige vedtak

### **Vedlegg**

8. Vannmåler, forslag fra Ove Lind.pdf



Sak 12

## Reoler til kajakk i garasjene

### Forslag fremmet av:

Neil Lawther, Skiparviklia 20

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er behov for å identifisere egnede plasser i garasjene til oppbevaring av kajaker, og eventuelt andre større gjenstander.

Jeg tror det er mulig å finne plass til felles reoler til slik oppbevaring og lage en ordning for bruk/leie av plass.

### Styrets innstilling

Styret ser at dette kan være en god, praktisk løsning og bidrar til økt trivsel.

Styret er opptatt av at saken utredes godt av arbeidsgruppen. Det er en forutsetning at oppbevaringen ikke kommer i konflikt med andre interesser, f.eks. parkering (skader på biler) og sykkelparkering.

### Forslag til vedtak

Interesserte melder seg til en arbeidsgruppe som tar ansvar for kartlegging, innhenting av priser, utarbeidelse av en plan og utarbeidelse av forslag til bruksregler. Planen legges frem for styret. Under forutsetning av at det er mulig å realisere dette, vil prosjektgruppen bli bedt om å ta ansvar for det videre arbeidet. Styret koordinerer oppstart av kajakkgruppen via Vibbo.

Sak 13

## Støymålinger etter åpningen av ny vei mellom Os og Bergen

### Forslag fremmet av:

Kjersti og Jan Wilhelmsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever at det er vesentlig mere støy på balkongen enn forventet og vi frykter at det blir enda verre når den nye veien til Os åpner i oktober i år. Andre i C-blokkene har samme opplevelsen.



Sweco utførte en støyutredning i 2017/2018 i forbindelse med rammesøknaden ved etablering av Skiparviken. Utgangspunktet for beregningene var trafikkmengden etter åpning av veien til Os.

Før vi evt. kan ta dette opp med utbygger må det bli gjort en profesjonell støymåling. Resultatet av en slik støymåling kan også brukes ved en evt. henvendelse til kommunen (vegvesenet) om å få senket fartsgrensen.

### **Styrets innstilling**

Styret er positiv til at det foretas støymålinger.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøte ber Styret rekvirere støymålinger på balkonger hvor støyen oppleves større enn forventet. Målingene må utføres etter at veien til Os er tatt i bruk i oktober 2022.

Sak 14

## **Valg av tillitsvalgte**

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder og 2-4 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil to varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

Styret søker kandidater med tid og lyst til å engasjere seg i sameiet.

### **Innstilling**

Styret innstiller følgende kandidater til styreverv:

#### **Styremedlemmer:**

Eivind Langhelle, Even Sandahl og Trine Almenningen.

#### **Varamedlemmer:**

Are Lygre og Geir Hoff Johannesen.

## **Roller og kandidater**

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Are Lygre



Skiparviklia 26

- Eivind Langhelle  
Skiparviklia 22
- Even Sandahl  
Skiparviklia 26
- Geir Hoff Johannesen  
Skiparviklia 11
- Trine Almenningen  
Skiparviklia 18

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Are Lygre  
Skiparviklia 26
- Eivind Langhelle  
Skiparviklia 22
- Even Sandahl  
Skiparviklia 26
- Geir Hoff Johannesen  
Skiparviklia 11
- Trine Almenningen  
Skiparviklia 18



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ekstra ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne Haugland	Skiparviklia 11
Styremedlem	Embrig Børresen	Skiparviklia 13
Styremedlem	Marthe Andrea Bakke	Skiparviklia 9
Styremedlem	Terje Dalland	Skiparviklia 7
Styremedlem	Neil Lawther	Skiparviklia 20

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Skiparviken Boligsameie

Sameiet består av 124 seksjoner. Skiparviken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 827039802, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse: Skiparviklia 7 – 15 og Skiparviklia 18 - 26

Gårds- og bruksnummer:

41 66

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

Skiparviken Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter fra august til desember 2021.

Styret har behandlet saker som følger med i oppstarten av et sameie, og skaffet seg en god oversikt over driften. Styret har vært med på overtagelsesmøte av utearealet med utbygger. Overføring av innendørs-området var gjennomført av det forrige styret i august. Styret har arbeidet med en rekke saker der de mest tidkrevende har vært håndtering av klagesaker og inngåing av vedlikeholds- og serviceavtaler:  
Kommunikasjon med beboerne og håndtering av klagesaker:

- Vibbo - siden for beboerne og styret sin e- postadresse har vært flittig benyttet både av beboerne og styret. Styret har svart fortløpende på spørsmålene etter beste evne. Eksempler kan være klager på ulike forhold, ødelagte veier/ plener, el bil-

lading, filter, gjesteplasser i garasjen, lys som slutter å virke, dører som ikke lukker seg, garasjeport som ikke går ned eller opp, lekkasje i boliger

- Det er også gått mye tid i diskusjon med utbygger i forbindelse med reklamasjoner og overtakelser av utearealer. Dette er ikke fullført, men vil være en sak også for det nye styret

## Serviceavtaler:

Her fikk styret en stor uventet jobb. Vi trodde at det meste av dette var på plass fra det gamle styret, men det viste seg snart at avtaler verken var på plass eller forberedelser gjort. Her måtte styret opparbeide kompetanse samtidig som vi hadde tidspress for å få på plass gode avtaler for beboerne. Dette har vært veldig tidkrevende. Selv om vi har gjort vår beste, er det kun erfaringen med de signerte kontraktørene som kan vise om vi har et tilfredsstillende servicesystem. Følgende avtaler er inngått:

Vaktmester og forvaltningsavtale: Newsec Basale. Dette firmaet har en vaktmester hos oss to ganger i uken totalt 4 timer. Vi er godt fornøyd så langt med dette arbeidet. Forvalteren skal følge opp serviceavtalene for drift av tekniske anlegg.

Overvåkning av sprinkleranlegg: Dette er offentlig pålagt årlig kontroll og vedlikehold av dette anlegget. Bergen sprinkler ble valgt i konkurranse med et annet firma.

Garasjeportene: Portmannen skal ha service på garasjeportene to ganger i året. De monterte portene og var eneste aktuelle servicebedrift. De har gjennomført et utall feilrettelser og har så langt vist god service

Brøyting og strøing/salting: Lambach maskin har brøytingen på småveiene inn til den kommunale veien. Vi er så langt godt fornøyd. De ble valgt på i konkurranse med flere og var overlegent best på pris.

Renhold: Vi var misfornøyd med de som hadde avtale da vi kom inn som styre. Avtalen ble sagt opp og vi inngikk ny avtale med EIR etter vurdering av tilbud fra flere. Vi har god dialog med firma og håper at de klagene som har kommet inn kan medføre forbedringer i tiden som kommer. Dette er en stor kostnad for sameiet, og må følges tett opp av det nye styret.

Ladeavtale: Elaway drifter og kontrollerer ladeanlegget i garasjene. De ble valgt i konkurranse med flere andre som ikke leverte tilfredsstillende service. Det arbeides med å overføre beregning av kostnader slik at kostnadene kan belastet hver enkelt uten at Sameiet er involvert.

Brannalarmanlegget: OneCo installerte anlegget og er valgt til å gjennomføre årlig service på anlegget inkludert nødløslanlegg og slökkemidler.

Fjernvarme: Ista skal administrere avlesing av fjernvarmen i boligene. Den er ikke i drift pr dags dato, men ventes å fungere i løpet av våren. Ista ble valgt i konkurranse med to andre tilbydere.



Gass: Her har vi valgt å kjøpe service fra Gass-service AS, samme firma som foretok installasjonen. De etterfyller gass og foretar lovpålagt kontroll av peisene i hver leilighet. Vi har hovedsakelig inngått avtaler med 1 til 2 års varighet for å kunne evaluere kontraktene etter dette første og andre året.

Styret har hatt som mål å inngå fornuftige og nødvendige avtaler. Men vi skulle ønsket at flere avtaler var på plass før styret startet opp, og at oppfølgingen var tettere. Fra LAB / Profier har vi savnet konkret støtte og klare svar på mange praktiske oppgaver, eksempler : Elbil – lading, fjernvarme –avlesing, vaktmester, brøyting, «Portmannen», Bir. Mye tid har derfor gått med til å purre på fagfolk, informere og legge til rette for at fagfolkene kunne gjøre jobben sin.

Forretningsfører: Dette var en avtale som var på plass før det nye styret tok over. Vi har hatt et godt samarbeid med OBOS, noe vi også hadde store forventinger til etter det første ekstra ordinære årsmøtet i august. Obos har holdt styret løpende orientert om økonomien og bidratt med råd og vink for god økonomisk styring.

#### Andre innkjøp:

- OBOS nøkler til alle ytterdører,
- kostemaskin til garasjene / asfalt, koster og snøskuffer til hvert hus,
- stige
- WiFi forsterkere i garasjene.

Obos nøkler og WiFi forsterkere har vært helt nødvendig for at styret kan organisere sine plikter på en effektiv måte. Det har for eksempel lettet styrets organisering av vedlikeholdsarbeid ved å fjernstyre innlåsing av servicepersonell.

Fordi oppstarten har vært så tidkrevende for styret har vi ikke kunnet bruke tid på utvikling og oppstart av sosiale tiltak. Vi regner med at både det nye styret, og det store fellesskapet er positive til det. Det er viktig for trivselen i dette fine sameiet vårt.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

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

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

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 797 281.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det er budsjettert for et driftsår mot faktisk innkreving fra innflytnings dato første år. Andre inntekter består i hovedsak av oppstartkapital innbetalt av seksjonseierne.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 194 791.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet gjelder et driftsår mot faktisk kostnader som påløper fra overtagelsesdato.

**Resultat**

Årets resultat på kr 1 601 492 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 1 573 367.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Budsjettet er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.



**KIPARVIKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 827 039 802, KUNDENR. 3494**

**RESULTATREGNSKAP**  
**"Fra stiftelsesdato 06.04.2021 - 31.12.2021"**

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	2 180 441	4 058 000	3 960 000
Andre inntekter	3	616 840	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 797 281</b>	<b>4 058 000</b>	<b>3 960 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	-21 000	-21 000
Styrehonorar		0	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar		0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-90 416	-155 000	-159 000
Konsulenthonorar	4	-24 899	-50 000	-100 000
Drift og vedlikehold	5	-275 289	-837 000	-1 090 000
Forsikringer		-179 956	-250 000	-345 000
Energi/fyring		-237 441	-871 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 326	-395 000	-369 000
Andre driftskostnader	6	-265 464	-389 000	-575 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 194 791</b>	<b>-3 128 000</b>	<b>-3 119 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 602 490</b>	<b>930 000</b>	<b>841 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	7	842	0	0
Finanskostnader	8	-1 840	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 601 492</b>	<b>930 000</b>	<b>841 000</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		1 601 492		



**SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 827 039 802, KUNDENR. 3494**

**BALANSE**

	Note	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
Andre varige driftsmidler	9	28 125
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>28 125</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser på felleskostnader		26 922
Kundefordringer		14 000
Forskuddsbetalte kostnader		112 674
Energiavregning	10	90 771
Driftskonto OBOS-banken		769 693
Sparekonto OBOS-banken		1 000 791
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 014 852</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 042 977</b>
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		1 601 492
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 601 492</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 322
Leverandørgjeld		146 281
Annen kortsiktig gjeld	11	233 882
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>441 485</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 042 977</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Bergen, \_\_. \_\_. 2022

Styret i Skiparviken Boligsameie

Anne Haugland /S/

Embrik Børresen /S/

Marthe Andrea Bakke /S/

Terje Dalland /S/

Neil Lawther /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader etter brøk	1 852 341
TV/Bredbånd	199 508
Garasje	128 592
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 180 441</b>

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

Oppstartkapital	616 840
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>616 840</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 288
Andre konsulentthonorarer, OTC AS	-23 611
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-24 899</b>

**NOTE: 5**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-18 886
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 038
Drift/vedlikehold heisanlegg	-110 165
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 063
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 961
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-275 289</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 117
Vaktmestertjenester	-43 501
Vakthold	-23 370
Renhold ved firmaer	-64 500
Snørydding	-20 750
Gressklipping	-96 875
Andre fremmede tjenester	-4 708
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-721
Andre kontorkostnader	-3 758
Bank- og kortgebyr	-2 215
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-265 464</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	791
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>842</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 840
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 840</b>

**NOTE: 9****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin nr. 1	
<b>Tilgang 2021</b>	28 125
Avskrevet tidligere	0
	28 125
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>28 125</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 10**

**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger fjernvarme (a konto)	-338 342
Forskuddsinnbetalinger gass (a konto)	0
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-338 342</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	373 284
Gass	55 829
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>429 113</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>90 771</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: 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Innkrevning til garasjesak - garasje 2	-8 000
Innkrevning til garasjesak	-62 000
Påløpte kostnader	-163 882
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-233 882</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

[Her må FK og styret vurdere hva som skal angis her eller foran i selve årsrapporten om vesentlige forhold.

### Styret

Styret har kontor i [sted] med kontortid [dag/dager] mellom kl. [kl] og kl. [kl]. Styrevernet har telefon [tlf nr], og e-post [e-postadr]. Se Skiparviken Boligsameies hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse [adresse] og er åpent hverdager mellom kl. [klokkeslett] og kl. [klokkeslett]. Vaktmester kan også kontaktes på telefon [nummer], e-post [e-post-adresse]. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Parkering

Sameiet har [parkeringsplasser og/eller garasjeplasser] som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass, kan ta kontakt med [styret/vaktmester].

### Nøkler/skilt

[Nøkler/rekvisisjon] kan [kjøpes/bestilles] hos [styret/vaktmester]. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos [styret/vaktmester].

### Andre tjenester

[Under dette avsnittet kan det kommenteres om spesielle forhold i boligselskapet ]

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7859161. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.



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

### **Brannsikringsutstyr**

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og 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.

### **Bærekraft - MERK SLETT HVIS IKKE AKTUELT**

*Boligselskapet har gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.*

*Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap. Styret vil se nærmere på (UTARBEIDES AV STYRET) (eks klimagassregnskap, etablere miljø krav som skal gjelde fremover, få bistand med å se på energisparepotensialet, samt se nærmere på om vi bør gjennomføre tiltak med tanke på endringer i klima osv.....)*

### **Større vedlikehold og rehabilitering**



Til årsmøtet i Skiparviken Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert **Skiparviken Boligsameie** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 601 492. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen  
Hordaland AS  
Nøstegaten 56,  
N-5011 Bergen  
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:  
Sandvenvegen 40,  
N-5600 Norheimsund  
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 987 547 502 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 25. februar 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



23.02.2022, 12:16

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

## Forslag til behandling på ordinært årsmøte mars 2022

10.02.2022 21:13

Fra: "Peter M.v.E." <peter@erpe.com>

Til: skiparviken@styrommet.no

Hei herfra -

For formelt å overholde fristen for forslag til årsmøte, satt til 11 februar og utsendt av styret 7.1.22, fremsettes følgende forslag til behandling på ordinært årsmøte siste halvdel av mars.

### FELLESKOSTNADENE FOR GARASJEPLASS SETTES TIL KR.1.000,-PR.ÅR

Videre under forutsetning av vedtagelse :

1) Innbetaling av kr.200,- for garasje plass i 2022 opphører når kr.1.000,- pr plass er innbetalt.

2). Alternativt innbetales kr.200,- pr måned i fem måneder med start 1.1.2023.

*Beløpets størrelse forutsettes uansett valgt alternativ å bli fremtidig vurdert på lik linje med årlige felleskostnader førøvrig.*

Bakgrunn for forslag til behandling er som følger :

#### **LEGALT :**

Dagens belastning på kr. 200,- pr parkeringsplass pr mnd er belastet garasjeiere bassert på bakgrunn av forslag fra foretningfører OBOS sitt angivelige erfaringsmessige anslag (uten dokumentasjon). Dette beløp ble akseptert av det forrige styre, dengang bestående av utbygger og entreprenør. Beløpet på kr. 200,- pr parkeringsplass ble så fakturert beboere allerede 8.7.21 for såvel juni, juli og august med forfall 1.8.21 - altså før forslaget til vedtekter var godkjent av sameiet den 24.8.21.

Avkrevd beløp for garasje plass har ikke vært nevnt i prospekt eller den enkeltes kjøpekontrakt, men innført som egen bestemmelse i det dengang utarbeidete forslaget til vedtekter i §3.5. Mao ble kravene utsendt før daværende styret (bestående av entreprenør og utbygger) hadde formell hjemmel i vedtektene for å fastsette felleskostnader for parkeringsplasser. Det er heller ikke vært mulig å få fastsettelsen av beløpet dokumentert/begrunnet fra styreprotokoll fra forrige styre.

Det ovennevnte innsendte forslag innebærer kun regulering av beløpets størrelse og ikke endring av vedtektene. Forslaget kan derfor vedtas med simpelt flertall.

Bestemmelsen i vedtektene har idag følgende innhold (understreking/uthevelse gjort av meg) :

#### **3.5 Parkeringsplasser organisert som tilleggsdeler**

Til dekning av felleskostnadene skal seksjonene betale et fast beløp pr. måned fastsatt av styret. **Beløpet fastsettes forholdsmessig ut fra de totale kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget.**

#### **FAKTISK BEGRUNNELSE FOR FORSLAGET :**

I Sameiet er det pr idag følgende innbetaling for parkeringsplasser

A-bygget 47 plasser, med månedsinnbetaling kr. 9.400,- pr år kr. 112.800,-

B-bygget 41 plasser, med månedsinnbetaling kr. 8.200,- pr år kr. 98.400,-

C-bygget 23 plasser, med månedsinnbetaling kr. 4.600- pr. år kr. 55.200,-

D-bygget 27 plasser, med månedsinnbetaling kr. 5.400,- pr. år kr. 64.800,-

**Tilsammen 138 plasser med månedinnbetalt kr. 27.600,- pr. år kr. 331.200,-**

Utgifter for garasjearealet består i dag av vedlikehold/serviceavtale for garasjedørene til Portmann as og utgifter til belysning/strøm. I tillegg bør avsettes for andel av vaktmester og utskifting av defekte lysrør).

Settes dette til et snitt for garasjene på kr.3.000,-/mnd blir dette kr.36.000,- pr år.

Lading for elbil har eget system som er driftet og belastet via firma Elaway.

Vedlegg 3

25 av 37

Forslag fra PMvE.pdf

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

1/2



23.02.2022, 12:16

<https://mail.styrommet.no/print/printmessage>

Det er tilsammen 110 lysamaturer med LED lystoffrør på 20w som gir et timesforbruk på 2,2kWh. Antas det at belysning står på 75% av døgnet (18t/døgn) gir dette et forbruk på 39,7kWh i døgnet og på årsbasis (365dg) 14.454kWh. Med en snittpris på årsbasis (høyt årssnitt beregnet) på kr.2,50/kWh blir dette en årlig kostnad på 36.135,- Vedlikehold/driftsavtale for garasjedører utgjør (opplyst for 2022) i underkant av kr.10.000,-

Tas det fremover inn kr.1.000,- pr plass gir dette for 138 plasser kr.138.000,- som med fradrag av sum for antatt driftskostnader på kr.82.135,- (kr.36.000,- + kr.36.135,-+ kr.10.000,-). gir dette et årlig «overskudd»for garasjene på kr 60.865,- Beløpet kan avsettes til fremtidig garasje kostnader. Brukes kr.1.000,- årlig for å «subsidiere» drift av de 22 gjesteparkeringer sameiet selv eier innendørs er det fortsatt rundt kr.39.000,- årlig til fremtidig avsetning eller uforutsette utgifter i parkeringsanlegget.

*Pr. Idag* med en belastning for parkeringsplass på kr. 2.400,- pr år i garasjetillegg «subsidiere» øvrig driftmed kr. 249.065,- årlig, eller kr. 26,60 pr.kvm boligflate i husene - ( 9367kvm boligflate ).

Sett alternativt : med dagens belastning på kr.200,-/mnd pr.parkeringsplass med innbetaling på kr.331.000,-/år vil et årlig «overskudd» på kr.249.000,- utgjøre en «gevinst» på kr. 1.804,35 pr parkeringsplass ( ! ) pr. år som garasjeeierne betaler - i tillegg til sine årlige felleskostnader på kr.3.600,- pr.kvm.

Det bør for god ordens skyld gjerne bemerkes at det er 5 års garanti på dører og lys i garasjeanleggene.

Dagens overskudd fra garasjebelastningen, kr. 249.065,- utgjør ca 6% av budsjettetert samlet inntekt på kr.4.058.440,- (Opplysning fra budsjettforslag til konstituerende årsmøte ifjor).Det bør gjerne føres et eget reskontroregnskap for parkeringsgarasjene slik at intensjonen i vedtektenes § 3.5 kan oppfylles, samtidig som belastning for garasjeplass vurderes av styret med jevne mellomrom.

Skulle det være behov for ytterligere utdyping eller begrunnelse for forslaget hører jeg selvfølgelig bare tilbake....

Med hilsen herfra,  
Peter M.v.Erpecom  
A2 - 401/402



23.02.2022, 12:22

<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

**Sak til årsmøtet: Gjesteparkering**

26.01.2022 16:25

Fra: "Sigrunn H Berstad" <[sigrunn.h.b@gmail.com](mailto:sigrunn.h.b@gmail.com)>

Til: [skiparviken@styrerommet.no](mailto:skiparviken@styrerommet.no)

Hei

Vi må finne en løsning på gjesteparkering, som gjør at det blir mer rettferdig.

Kjøp av plass koster 300000, i tillegg har vi en månedlig kostnad på kr 200.

De som benytter gjesteplassene - mer og mindre fast, slipper både investeringskostnader og månedlig avgift.

Dette er ikke på noen måte en god løsning.

Forslag:

Gjesteparkeringer leies ut på måneds-/halvårs-/årsbasis til en kostnad som beregnes ut fra investeringskost + driftskostnader.

Annen bruk tillates ikke.

Regler kan tas opp på ny, dersom det blir parkeringsforbud i gaten.

Sigrunn Berstad

Sendt fra min iPhone

Vedlegg 4

27 av 37

Forslag parkering fra Sigrunn Berstad.pdf

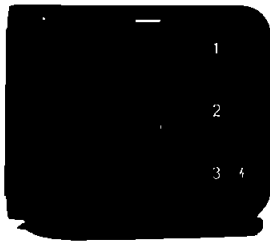
<https://mail.styrerommet.no/print/printmessage>

1/1

## Hjertestarter i Skiparviken Boligsameie.

Et notat til styret etter forespørsel fra styrets leder.

Om hjertestarter.



Et elektronisk semiautomatisk apparat til reetablering av hjerterytme. Defibrillator er et annet ord. Dette er nå et nokså vanlig apparat som finnes i bedrifter, idrettslag og større forsamlingsområder som kjøpesentre. Apparatene bør registreres i et nasjonalt register [www.113.no](http://www.113.no) til hjelp for nødhjelpspersonell og andre i akutt situasjoner. Et slikt register er tilgjengelig for alle.

Hvordan fungerer en hjertestarter.

Apparatet er semiautomatisk forstås slik at man manuelt starter apparatet, men deretter følger instruksjoner gitt av høytalende stemme fra apparatet. Elektroder plasseres i henhold til anvisning. Avlesning foregår automatisk og apparatet vil selv bestemme om elektrosjokk skal gis. Når sjokk avgis, må ingen være i kontakt med pasienten.

Ulike tilbud.

Det finnes i dag en rekke apparater i handel. Disse kan kjøpes privat og av foreninger/ lag etc. Man må være oppmerksom på tekniske forskjeller som f eks apparatets evne til selv å foreta kontroll av funksjoner. Dette gjør serviceavtaler unødvendig.

Batterier må skiftes, vanligvis etter 3-4 år. Derfor må man ha rutiner for dette.

Elektroder som benyttes må fornyes. Disse skal alltid ligge i eller tilknyttet apparatet.

PRIS.

Det er stort sett sammenheng mellom pris og funksjon / kvalitet. D.v.s funksjoner som selvtest batteritid etc. Alle som selges skal være godkjente apparater. Priser fra 15- 20 000 pr stk.

I Skiparviken boligsameie må man ha apparat i hvert hus/oppgang. DVS til hver hovedinngang. Dette skulle tilsi en kostnad på 160 000. Vil anta dette krever sameiets godkjenning.

Skilting.

Det må skiltes slik at man blir oppmerksom på hvor hjertestarter er plassert.

Opplæring. Apparatene er konstruert for bruk uten opplæring. Dette er ofte et problem da personer vegrer seg for å ta i bruk noe de ikke kan. Her gjelder, «gjør du intet går det i hvert fall galt.»

Hva er så nytten av hjertestarter i privat bruk?

Forskning viser noe uklart bilde vedrørende effekt vedrørende overlevelse i den prehospitale fase av akutt hjertestans. Spesielt er dette i tidsrom før legevaktpersonell kommer til stede. Det viser seg at overlevelsen ikke er endret ved bruk av hjertestarter hvor også hjertelungeredning er i gang satt.

M.a.o er hjertelungeredning det aller viktigste. Da mener vi hjertekompresjon og innblåsing av luft til lunger. Hva kan så forklaring være.?

I en akutt situasjon vil personer som kommer til, i de fleste tilfeller ikke ha erfaring fra hjertelungeredning. Enda mindre erfaring med hjertestarter. Vi vet i dag at hjertelungeredning er det viktigste tiltaket for overlevelse og overlevelsen reduseres betraktelig dersom hjertelungeredning ikke iverksettes innen 3-4 min. Man kan se for seg at i en panisk situasjon blir fokuset mot hjertestarteren mer viktig enn hjerte-lungeredningen.

Med dagens retningslinjer for hjerte-lungeredning med 30 kompresjoner og 2 innpust vil man kunne opprettholde tilfredsstillende sirkulasjon til hjerne inntil fagpersoner ankommer.

Tilkallingstid legevakt akutt RØDT er ca. 5 min. Vi har ambulansestasjon i Fanavegen.

Hva er så argumentet for å anskaffe hjertestarter.

Det er litt «in» i tiden å ha dette tilgjengelig. Det skaper en tryggere følelse for de fleste, selv om de fleste vil være ukjent med et slikt apparat. Hvorvidt denne trygghetsfølelse er reell beror jo på om man tar apparatet i bruk. En betingelse er at det må være tilgjengelig innen få minutter fra pasienten.

En gitt situasjon

I sameiet utgjør 2 personer pr leilighet en stor andel av beboelsen. (i alle fall den middelaldrende / eldre medlemsgruppe).

En person faller om hjemme. En person er igjen. Hjerte lungeredning er det viktigste og må iverksettes straks. Man ringer altså 113 og ber om hjelp. Igangsetter hjertelungeredning. Hvordan skal man da få tak i hjertestarter. Har du tlf til naboen til noen i huset?? Hjelper det å rope?. Er noen hjemme??

Telefonen til 113 vil rettlede deg i dine forsøk på gjenoppliving Det foregår med åpen linje til AMK. Altså har du faglig bistand hele veien til ambulansen kommer. De har selvsagt hjertestarter.

Om dette lykkes er det ene og alene avhengig av når du kom i gang med hjertelunge redning.

M.a.o er tilgjengelighet for hjertestarter avhengig av en tredje person som kan hente denne. Hvor den er lokalisert vil også være nødvendig kunnskap hos hver og en.

Er man så heldige å ha en tredje person som henter apparatet vil også AMK gjennom den åpne linje rettlede i prosessen.

## Konklusjon.

Hjertestarter er livreddende ved riktig bruk, men ikke uten hjertelungeredning. Det kan reises tvil om et slikt apparat blir tilgjengelig for mange av beboerne dersom en person faller om og en person står tilbake. Plassering er viktig og merking likeså. Kvalitet/ funksjon og pris henger sammen.

Et viktig poeng er en trygg leverandør med service ved batteri-skift etc. og lokal forankring.



HMS. Jeg ser at det også gjennomføres førstehjelpskurs i borettslag med praktiske øvelser i hjertelungeredning.

Dette ville være mulig å få til i vårt sameie f.eks. med praksisplass i garasjeanlegg. Slik kan man sikre god oppslutning ved lokal forankring av kurset. Det finnes flere tilbydere i Bergen for slike kurs.

Det kan av denne utredning trekkes ulike konklusjoner. Dette har jeg med vilje lagt åpent. Nyttan av hjertestarter er uomtvistelig, forutsatt riktig hjertelungeredning iverksatt og tilgjengelig apparat innen få minutter. Betenkelighet knyttes til hvor tilgjengelig blir dette apparatet i en gitt situasjon med 2 personer?

Bergen 13/10 2021 .

Ove Lind

Lege.



## Veilederen gjeldende altan og uteplass i Skiparviken boligsameie

Versjon 1.0

Dato: 22.mars 2022.

### Bakgrunn

I perioden august 2021 – februar 2022 har styret fått henvendelser som gjelder permanente endringer på egen altan/uteplass. Eksempler på dette er montering av pergola og spilevegg, solskjerming og innglassing av altan.

Det er veldig forståelig at beboerne ønsker seg ulike løsninger for sol- og vindskjerming, for å begrense innsyn og for å gjøre altan/uteplass trivelig i all slags vær og alle årstider.

Å gjøre permanente endringer på altan/uteplass kan fort bli kilde til konflikt grunnet ulike oppfatninger om hva som kan aksepteres. Det er også ulike oppfatninger av hva som er pent og det er viktig at vi forhindrer en tilfeldig utvikling og at vi ivaretar de arkitektoniske kvalitetene i gaten. Det har mye å si for trivsel at vi har det fint rundt oss. Det er i tillegg viktig å etterleve krav i lov og forskrift.

### Fremtidig evaluering og revisjon/oppdatering av veilederen

Det legges til grunn at vi de nærmeste årene vil gjøre oss en del erfaringer som medfører et behov for å endre og tilpasse veilederen etter hvert som vi avdekker nye behov og problemstillinger. På noen punkter kan det være at styret legge opp til en noe streng tone nå i mars 2022, men det er fullt mulig at noen av punktene endres fra 2023 av basert på erfaringene vi gjør oss i 2022.

\*\*\*\*\*

### Formål

1. Styret er av den oppfatningen at det ikke skal være flere regler enn nødvendig, og at vi baserer oss på god folkeskikk og at vi tar hensyn til hverandre.
2. Veilederen skal ta for seg hva som er tillatt å gjøre uten styrets godkjenning og hva som krever styrets godkjenning.
3. Veilederen er vedlegg til husordensreglene.

### Veilederen – årlig revisjon, brudd, tvilstilfelle

1. Årlig revisjon: Veilederen vil bli revidert og korrigeret i forhold til eventuelle nye erfaringer / problemstillinger, og vil bli oppdatert på Vibbo sammen med husordensreglene.
2. Brudd på veileder:
  - a. Når styret vedtar at byggmessige endringer skal reverseres, skal seksjonseier se til at det skjer uten unødig forsinkelse.
  - b. Kostnader som følge av demontering, remontering og eventuelt reparasjon dekkes av seksjonseier i sin helhet.
  - c. Ved utleie har seksjonseier det fulle ansvaret for det leietager foretar seg.
  - d. Styret har ikke økonomisk ansvar dersom seksjonseier/beboer setter i gang prosjekter som reverseres uten å ha fått nødvendig skriftlig godkjenning.
3. Tvilstilfelle: Er du i tvil eller det er usikkerhet på om noe er tillatt eller klokt, ta kontakt med styret før igangsettelse av arbeid for avklaring.  
Bruk gjerne epost [skiparviken@styrommet.no](mailto:skiparviken@styrommet.no) eller meldingsløsning i Vibbo.

\*\*\*\*\*

### Søknad til myndighetene

1. Noen endringer kan være søknadspliktige. Det er seksjonseiers ansvar å undersøke krav og forholde seg til Bergen kommunes til enhver tid gjeldende regelverk.
2. Det kan ikke sendes inn søknadspliktige endringer til Bergen kommune som først krever årsmøtebehandling. Se vedtektene.



## Veilederen gjeldende altan og uteplass i Skiparviken boligsameie

Versjon 1.0

Dato: 22.mars 2022.

### Møblering av altan / uteplasser som tilhører egen leilighet

1. Det er lov å ha frittstående møbler, plantepotter, plantekasser o.l uten å søke styret.
2. Boring og bruk av ekspansjonsbolter ol i bærende konstruksjon (betong søyler) tillates ikke da det fort kan føre til følgeskader på bygning.
3. Boring og bruk av ekspansjonsbolter ol i tak og vegg til fastmontering av møbler, blomsterkasse kan føre til følgeskader på bygget og tillattes ikke.
4. Sprinklerhode tildekkes ikke.

### Grill

1. Gass- og elektrisk grill tillates.
2. Kullgrill og engangsgrill tillates ikke.
3. Gassflasker oppbevares stående og i skyggen.
4. Gass fra vegguttak: Sett ventil i av-stilling i gass-skap om vinteren og i lengre perioder uten bruk.
5. Sjekk tilstand og vurderer bytte av gass-slanger årlig.

### Spilevegg

1. Spilevegg tillates kun med samme materialer/farge som i det opprinnelige prosjektet.
2. Det er ikke tillatt å sette opp spilevegg uten tillatelse både fra naboer og styret.
3. Før skjerming settes opp må beboer ha mottatt styrets skriftlige godkjenning.

### Tilgang til grøntareal fra leilighetene i nederste etasje

1. Port tillates kun med samme materialer/farge som i det opprinnelige prosjektet.
2. Det er ikke tillatt å sette inn port uten tillatelse både fra naboer og styret.
3. Før port settes inn må beboer ha mottatt styrets skriftlige godkjenning.

### Skjerming som hindrer innsyn

1. Delvis gjennomiktig plastfilm uten mønster tillates på glassrekkverk.
2. Det er ikke nødvendig å søke nabo eller styre om dette.

### Skjerming som hindrer innsyn

1. Tett-skjerming (vegg, gjerder og lignende) i tre, metall og stoff tillates ikke.
2. Delvis gjennomiktig plastfilm med mønster tillates ikke på glassrekkverk.

### Markiser

1. Markiser inkl. pergolamarkise tillates kun på toppetasjene hvor det er takterrasse.
2. Plassering skal hensynta konsekvenser for naboer – tap av utsikt, endrede solforhold mm
3. Det er ikke tillatt å sette inn markise uten tillatelse både fra naboer og styret.
4. Før markiser monteres må beboer ha mottatt styrets skriftlige godkjenning.

### Pergola

1. Pergola tillates ikke.

### Annen skjerming

1. Solskjerming inntil vinduene tillates. Det vil si utvendig rullegardin/screens.
  - a. tillates kun med nøytrale farger som i det opprinnelige prosjektet.



## Veileder gjeldende garasje og underetasje i Skiparviken boligsameie

Versjon 1.0

Dato: 22.mars 2022.

### Formål

1. Styret er av den oppfatningen at det ikke skal være flere regler enn nødvendig, og at vi baserer oss på god folkeskikk og at vi tar hensyn til hverandre.
2. Veilederen skal ta for seg hva som er tillatt å gjøre uten styrets godkjenning og hva som krever styrets godkjenning.
3. Veilederen er vedlegg til husordensreglene.

### Veilederen – årlig revisjon, brudd, tvilstilfelle

1. Årlig revisjon: Veilederen vil bli revidert og korrigeret i forhold til eventuelle nye erfaringer / problemstillinger, og vil bli oppdatert på Vibbo sammen med husordensreglene.
2. Brudd på veileder: Kostnader som følge av demontering, remontering og eventuelt skal reparasjon dekkes av beboer i sin helhet.
3. Tvilstilfelle: Er du i tvil eller det er usikkerhet på om noe er tillatt eller klokt, ta kontakt med styret før igangsettelse av arbeid for avklaring.  
Bruk gjerne epost [skiparviken@styrerrommet.no](mailto:skiparviken@styrerrommet.no) eller meldingsløsning i Vibbo.

\*\*\*\*\*

### Orden og ryddighet

1. Av hensyn til sikkerhet, orden og trivsel skal alle opptre hensynsfullt og det skal holdes ryddig i garasjen, ved bodene og i trappeområder/fellesområder.

### Skade og slitasje

1. Er du uheldig å skade eller oppdager skader på dører, rulleport, el-anlegg, heis mm må du melde fra til styret umiddelbart.
2. Oppdager du påbegynnende slitasje/skader eller identifisere andre tekniske eller praktiske problemer skal det også meldes fra til styret slik at styret kan iverksette tiltak og unngå unødvendige kostnader eller løse praktiske problemstillinger.

### Gjesteparkering

1. Det er merkede p-plasser forbeholdt gjester i garasje B og C.
2. For å få tilgang til å åpne rulleportene og slipper inn gjester via telefonoppringning eller app, ta kontakt med styre. Bruk gjerne epost [skiparviken@styrerrommet.no](mailto:skiparviken@styrerrommet.no) eller meldingsløsning i Vibbo.
3. Det må påregnes noen dager med administrasjon.

### Elbil-lading

1. Elaway har ansvar for drift og fakturering. I tillegg leverer Elaway veggmontert lader som kan kjøpes eller leies.
2. Ta kontakt med Elaway ved fakturaspørsmål, bestilling eller driftsproblemer.  
Elaway gjør lading enkelt - leie, eie eller drift av ladeanlegg

### Bruk av fellesstrøm

1. Strøm er tilgjengelig i garasjene via stikkontakt plassert ved trappehusene.
2. Det er tillatt å bruke strøm til støvsuger og lignende.
3. Det er ikke tillatt å lade elbiler med felles strøm. Dette grunnet brannfare.
4. Beboere har ansvar for å sikre at sine gjester ikke benytte seg av felles strømuttak til lading av bil.

### Oppbevaring i garasjen



## Veileder gjeldende garasje og underetasje i Skiparviken boligsameie

Versjon 1.0

Dato: 22.mars 2022.

1. Tak Oppheng i tak tillates ikke. Dette grunnet krav til brannsikkerhet, og fare for at sprinkleranlegget utløses ved et uhell.
2. Vegger og gulv inntil bakvegg Beboere som eier egen p-plass kan oppbevare bildekk, takbøyer og takboks på bakvegg(montert) og på gulvet inntil bakvegg.
3. Det understrekes samtidig at oppbevaring ikke skal være til ulempe for nabobilen.
4. Det skal ikke monteres noe på vegg 60cm fra taket og ned. Dette grunnet krav til brannsikkerhet, skade og fare for at sprinkleranlegget utløses ved et uhell.
5. Skråvegg og friareal rundt p-plass Noen p-plasser har skråvegg på baksiden og noen har vegg/trappehusvegg til høyre eller venstre med friareal. Skråvegg og friareal rundt bilene er fellesareal som normalt er øremerket sykkelparkering. Dette medfører at skråvegg og andre vegger ikke kan benyttes til oppbevaring av private eiendeler.

### Oppbevaring av boss og diverse i garasjen

1. Avfall, emballasje, møbler, drivstoff, spylevesker, bilvoks, flasker, bøtter og lignende tillates ikke oppbevart i garasjen. Oppbevaringshyller tillates ikke.

### Oppbevaring av sykkel og annet sportsutstyr

1. Sykkel oppbevares enten i egen bod eller i felles sykkelparkering.
2. Fritidsutstyr oppbevares i egen leilighet eller bod.
3. Det er ikke tillatt å oppbevare sportsutstyr i fellesareal uten styrets godkjenning.
4. Det vil være lov å oppbevare sportsutstyr, kajakk ol i fremtidige felles reoler og boder der det er tilrettelagt for det.

### Oppbevaring i fellesgang og trappehus

1. Oppbevaring tillates ikke. Dette er spesielt viktig med tanke på brannsikkerhet og evakuering.

### Vask av bil og andre kjøretøy

1. Det er ikke tilrettelagt for å vaske bil i garasjene, og det er derfor ikke tillatt å vaske bil ol.
2. Det er lov å spyle av barnevogn, sykkel og annet sportsutstyr der det er felles vannuttak utenfor garasjene. Dette under forutsetning av at det ikke fører til ulempe for andre beboere.

### Bruk av private boder

1. Lysbryter skal alltid være i på-stilling for at lyssensor skal virke.
2. Fellesdør til boden lukkes alltid igjen av hensyn til sikkerhet.
3. Gangene holdes ryddige og frie for møbler, kasser mm
4. Drivstoff og gass til gassgrill skal ikke oppbevares i bodene. Dette grunnet brann og eksplosjonsfare.
5. Det skal ikke oppbevares noe 20cm fra taket og ned i bodene. Sprinklerhodene skal ikke tildekkes. Dette grunnet krav til brannsikkerhet, og fare for at sprinkleranlegget skades eller utløses ved et uhell.



---

**Fra:** "Ove Lind" <ovelind06@gmail.com>  
**Sent:** 10.02.2022 23:03  
**Til:** "skiparviken@styrerrommet.no" <skiparviken@styrerrommet.no>  
**Emne:** Forslag til årsmøte Skiparviken Boligsameie.

Til styret.  
Underhenvisning til styrets medlding om forestående årsmøte fremsettes forslag innen fristen 11/2 2022.

#### Forslag til årsmøte Skiparviken Boligsameie.

*Årsmøte henstiller til styret enten ved egen innsats ,eller ved ekstern kompetanse, å konsekvensutrede kostnader og eventuelle besparelser ved installering av vannmåler i hovedinntak for sameiet. I det tilfellet vannmåler medfører klar kostnadsbesparelse ønsker årsmøtet slik installert.*

#### **Bakgrunn.**

Bergen kommune har i sine nettsider presentert grunnlaget for de ulike avgifter for vann og avløp i private boliger. Til grunn for avgifter både for abonnement og forbruk vann og avløp, legges BRA . Det vil si areal innenfor byggets yttervegger. Her medregnes alt garasjeareal selv om vann ikke er installert her. Man beregner så forbruk basert på areal multiplisert med 1,3. På den annen side antar man at en person bruker 50- 60 m3 vann pr år. Setter man disse beregninger opp mot hverandre synes det som et forbruk på 50- 60 m3 pr person per år vil falle bedre ut en multiplikatorfaktor på 1,3.

#### *Vannmåler.*

Vannmåler skal søkes om og installeres av autorisert rørlegger. Det betales en årlig avgift til kommunen da vannmåler eies av kommunen. Årlig leie beregnes i forhold til vanninntakets størrelse. Beløpet oppgis til ca 2-3000 kr. (inntakets størrelse er ukjent for meg) Deretter betales abonnementsavgift og forbruks-avgift etter målt forbruk. Dette fordeles så på eierne i tråd med eierbrøken.

#### **Konklusjon.**

Beregnet vannforbruk synes å være en dårlig løsning for huseier med moderat til lavt vannforbruk. Målt forbruk gir en total som ligger 20- 40 % under det beregnede forbruk. Dette kan tyde på en vesentlig besparelse i kommunale vann og avløpsavgifter. Man belastes både for vann og avløp med to forskjellige gebyrer pr m3. Det betyr lavt m3 inn gir lavt m3 ut.

Forslaget fremsettes med anmodning om å utrede fordeler ved vannmåler for Skiparviken Boligsameie. Dersom fordelene er åpenbar, vil styret sørge for montering av vannmåler.

Bergen 11/2 2022

Ove Lind  
A2 H0103

Sendt fra E-post for Windows



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 22.03.22

**Selskapsnummer:** 3494 **Selskapsnavn:** Skiparviken Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.