



Årsmøte 2022

Sameiet Mariero Panorama

27. april 2022

Velkommen til årsmøte i Sameiet Mariero Panorama

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:

27. april 2022 kl. 18:00, Fjelltun, Mariero.

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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av styret til 3 medlemmer
5. Vedlikeholdsfond
6. Innglassing av terrasser - utarbeidelse av skisse og søknad kommune
7. Felles serviceavtale for vindusvask
8. Felles vedlikehold av ventilasjonsanleggene i seksjonene
9. Valg av styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Mariero Panorama

Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. Årsrapport 2021 Sameiet Mariero Panorama.pdf
 2. 1790 Sameiet Mariero Panorama Uavhengig revisors beretning.pdf
-

Sak 3

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. Styret foretar intern fordeling.

Sak 4

Endring av styret til 3 medlemmer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ser at det ikke er nødvendig med 4 medlemmer i styret lenger. Det mest omfattende styrearbeidet er nå utført etter 1 år i drift, så derfor ser vi det som hensiktsmessig å gå ned til 3 medlemmer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å redusere styrets sammensetning fra 4 til 3 personer og å følge forslaget om endring av §8 i vedtektene.

Forslag til vedtak

Redusere styret fra 4 til 3 personer. Endre §8 i vedtektene til følgende: "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer."

Sak 5

Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å ta høyde for fremtidige utgifter knyttet til vedlikehold foreslås det at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond som årlig setter av midler lik 4kr/kvm/mnd. Dette vil utgjøre ca 107 000kr i året. Disse midlene vil kun bli benyttet ved større uforutsette utgifter.

Sameiet har robust nok økonomi til å gjøre foreslåtte avsetning til vedlikeholdsfond uten å øke månedlige fellesutgifter.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget om vedlikeholdsfond og tilhørende vedtektsendring vedtas.

Forslag til vedtak

Avsetning til vedlikeholdsfond stort 4kr/kvm/mnd igangsettes f.o.m 01.07.2022, og innlemmes i vedtektene. Forslag til endring av §6 i vedtektene; Vedlikeholdsfond: "Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bygges opp med avsetninger stort 4kr/kvm/mnd til dekning av vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgiftene." Gammel tekst i §6 utgår.

Sak 6

Innglassing av terrasser - utarbeidelse av skisse og søknad kommune

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Flere eiere ønsker å glasse inn deler av terrassene sine for å kunne utvide bruken av terrassene gjennom sesongen, samt skjerme for vær og vind. Styret har derfor innhentet prisestimat fra Holon Arkitektur AS (arkitekten av byggene) for å lage et helhetlig forslag som vil passe inn i sameiet. Dette omfatter tegninger og søknadsarbeid med kommunen. Vedlagte tilbud gjelder for alle 21 seksjonene, noe som tilsvarer i overkant av 5000kr per seksjon.

Dersom søknaden til kommunen godkjennes vil styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte slik at det kan stemmes over om det skal tillattes at forslagene fra arkitekten skal kunne bygges. En slik godkjenning fra kommunen vil typisk være gjeldende i 3 år, men arkitekten vil prøve få lengre/stående tillatelse.

Tegningsgrunnlaget fra arkitekten vil være av slik art at en leverandør av innglassing kan benytte denne til å lage sine konstruksjonstegninger.

Styrets innstilling

En innglassing på terrassen vil øke livskvaliteten til mange, samt også øke verdien av leilighetene som installerer dette. Ved å benytte arkitekten av bygningsmassen til å lage tegningsforslagene sikrer vi oss at det arkitektoniske uttrykket ivaretas.

Forslag til vedtak

Det gis tillatelse til at sameiet engasjerer arkitekten til å gjennomføre dialog med kommunen, tegne forslag til terrasseinnglassing for alle 21 seksjoner samt utføre påkrevd søknadsarbeid mot kommunen.

Vedlegg

3. Balkonger mariero panorama .pdf

Sak 7

Felles serviceavtale for vindusvask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter forespørsel fra beboere har styret innhentet tilbud på utvendig vindusvask på både fellesområder og for alle leilighetene (inkl. glassrekkverk for de som har det). Det beste tilbudet vi fikk kom fra Ren Glede Renhold og ligger på 12900kr/vask, med en frekvens på 4 ganger i året. Vindusvaskerene trenger ikke tilgang til leilighetene for å komme til noen områder/terrasser. Dette vil bli fordelt på den enkelte leilighet ihht sameiebrøken. Dvs 5,77kr/kvm/vask. Som eksempel vil dette utgjøre 577kr/vask for en 100kvm leilighet.

Styret vil følge opp organiseringen av en slik felles vaskeavtale, og informere beboerene om vasketidspunkt via Vibbo. Vasken vil bli gjennomfakturert via Obos fakturaen for felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret ser at det vil lønne seg for både sameiet og beboerene å samle vindusvask i en felles avtale, og anbefaler at dette blir inngått.

Forslag til vedtak

Avtale for felles utvendig vindusvask av fellesområder, leiligheter og glassrekkverk inngås med Ren Glede Renhold. Styret vil følge opp organiseringen av en slik felles vaskeavtale, og informere beboerene om vasketidspunkt via Vibbo. Vasken vil bli gjennomfakturert via Obos fakturaen for felleskostnader.

Sak 8

Felles vedlikehold av ventilasjonsanleggene i seksjonene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ansvar for den enkelte seksjons ventilasjonsanlegg ligger hos seksjonseier. Det er likevel viktig at dette gjøres årlig for å sikre seg god ventilasjon samt å påse at garantien for systemet opprettholdes.

Styret har derfor etterspurt et felles tilbud for avtale for både ventilasjonsanlegg i fellesområdene og for alle seksjonene. For seksjonene innebærer dette også årlig bytte av filter.

Kostnadene for årlig service og filterbytte er 2618kr for seksjoner med Ensy 200, og 2776kr for seksjoner med Ensy 350/400 og vil bli fakturert direkte fra Hamstad til seksjonseier.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at styret inngår serviceavtale for ventilasjonsanlegget på vegne av seksjonseierene og at vedtektene endres som foreslått.

Forslag til vedtak

Styret inngår avtale med Hamstad om årlig vedlikehold av ventilasjonsanlegget i alle leilighetsseksjoner. Samtidig legges det til et nytt avsnitt i §5 i vedtektene: "Vedlikeholdet av den enkelte seksjons anlegg for balansert ventilasjon er seksjonseiers ansvar og kostnad. På vegne av seksjonseierene inngår og koordinerer styret serviceavtale med leverandør."

Sak 9

Valg av styremedlem

Sigrun Victorie Lervik og Svein Hindenes fratrer styret ved dette årsmøtet, samtidig som det skal velges inn ett nytt styremedlem for de neste 2 årene.

Innstilling

Styret anbefaler at Njål Kleppe-Madland blir valgt inn som styremedlem for 2 år. Njål har vist interesse til å bidra til felleskapet i sameiet ved å stille til valg som styremedlem. Han har også juridisk kompetanse som vil komme veldig godt med i styrets arbeid.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Njål Kleppe-Madland

Njål har vist interesse til å bidra til felleskapet i sameiet ved å stille til valg som styremedlem. Han har også juridisk kompetanse som vil komme veldig godt med i styrets arbeid.

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Aubert	Bruvikveien 24 A
Styremedlem	Svein Hindenes	Bruvikveien 24 C
Styremedlem	Sigrun Victorie Lervik	Bruvikveien 24 C
Styremedlem	Solfrid Waula	Bruvikveien 24 B

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

Generelle opplysninger om Sameiet Mariero Panorama

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Mariero Panorama er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 826454822, og ligger i Stavanger kommune med følgende adresse:

Bruvikveien 24

Gårds- og bruksnummer:

19 18

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

Sameiet Mariero Panorama har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Siden etableringen av styret i det konstituerende møtet 19. januar 2021 har styret holdt 9 protokollførte styremøter, samt noen ikke registrerte møter for å jobbe med eksisterende saker.

Styret har jobbet med bl.a. følgende saker:

- Unormalt høyt strømforbruk i begynnelsen av 2021, refusjon fra Jærentreprenøren
- Undersøkelser rundt om ytterdørene tilfredsstillende kravene mht universell utforming
- Avvist avtaleforslag fra Futurehome for spesiell supportavtale
- Inngåelse av serviceavtaler for sameiet (heis, vask, VVS anlegg, dør/port, elektro etc)
- Inngått avtale med Boservice for gartnertjenester
- Mangler på uteområdet som ikke var utbedret etter befaring
- Reklamasjon på kledning vedrørende brannklasse
- Reklamasjon på sedumtakene

- Reklamasjon knyttet til vedvarende lukt i oppgang 24B
- Reklamasjon vedrørende lekkasjer fra tak i garasjen
- Avtale om boligass fra Norsk Gassnett
- Infomøte med beboerne
- Grenseavklaring, nabo i nord
- Avlesning og avregning av vannbåren varme, forbruksvann, elbillading
- Fellesavtaler for service på ventilasjonsanlegg og utvendig vindusvask
- Retningslinjer for utvendig solskjerming
- Muligheter for innglassing av terrasser

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 614.668.

Dette er i tråd med budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av lading av elbiler, videre en mindre post som gjelder refusjon for bruk strøm fra entreprenør.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 400.756.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at flere av serviceavtalene først trer i kraft andre driftsår.

Resultat

Årets resultat på kr 229.023 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

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 229.023. Den økonomiske situasjon vurderes som tilfredsstillende. Det forventes ikke å oppstå behov for større vedlikehold enn at det kan dekkes over driftsbudsjettet.

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.

SAMEIET MARIERO PANORAMA
ORG.NR. 826 454 822, KUNDENR. 1790

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	614 668	614 671	640 000
Ladepunkt		10 765	0	0
Andre inntekter	3	4 188	0	3 588
SUM DRIFTSINNEKTER		629 621	614 671	643 588
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-4 226	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-29 970	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-7 125	0	-5 200
Forretningsførerhonorar		-33 688	-36 750	-36 750
Konsulenthonorar	7	-39 138	-20 000	0
Drift og vedlikehold	8	-172 226	-239 000	-189 583
Forsikringer		-60 276	-80 000	-69 821
Kommunale avgifter		0	0	-3 000
Ladepunkt		-10 858	0	0
Energi/fyring		0	-30 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-28 536
Andre driftskostnader	9	-43 259	-169 500	-169 199
SUM DRIFTSKOSTNADER		-400 765	-609 480	-546 319
DRIFTSRESULTAT		228 856	5 191	97 269
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	207	0	0
Finanskostnader	11	-40	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		167	0	0
ÅRSRESULTAT		229 023	5 191	97 269
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		229 023		

SAMEIET MARIERO PANORAMA
ORG.NR. 826 454 822, KUNDENR. 1790

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Forskuddsbetalte kostnader		5 480
Andre kortsiktige fordringer	12	19 498
Energiavregning	13	95 736
Driftskonto OBOS-banken		205 303
SUM OMLØPSMIDLER		326 017
SUM EIENDELER		326 017
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		229 023
SUM EGENKAPITAL		229 023
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 342
Leverandørgjeld		80 553
Annen kortsiktig gjeld	14	12 098
SUM KORTSIKTIG GJELD		96 994
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		326 017
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Stavanger, 10.03.2022
Styret i Sameiet Mariero Panorama

Jørgen Aubert

Svein Hindenes

Sigrun Victorie Lervik

Solfrid Waula

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	570 088
Oppstarts kapital	44 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	614 668

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avvik strømvaregning	2 274
Regnskapskorrigeringer	70
Nettinnbetalinger	1 844
SUM ANDRE INNETEKTER	4 188

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 226
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 226

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 29 970.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 750
Spordrift	-9 794
Takst Team	-10 594
SUM KONSULENTHONORAR	-39 138

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-59 303
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-40 599
Drift/vedlikehold brannsikring	-26 234
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 034
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-172 226

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-36 107
Snørydding	-1 106
Andre fremmede tjenester	-2 285
Telefon, annet	-1 400
Bank- og kortgebyr	-2 361
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 259

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	207
SUM FINANSINNTEKTER	207

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-40
SUM FINANSKOSTNADER	-40

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Strøm el-bil 2021, innkreves 2022	10 765
Jærentreprenør, refusjon strøm	8 733
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	19 498

NOTE: 13

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-74 357
SUM INNETEKTER	-74 357

KOSTNADER

Strøm	161 931
Vann og avløpsavgift	14 653
SUM KOSTNADER	176 584

Strøm el-bil, overført resultatkonto	-8 765
Avvik ved avregning strøm	2 274

SUM ENERGIAVREGNING	95 736
----------------------------	---------------

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

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

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kommunale avgifter, avregning v KOMAVG	-12 098
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 098

Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettet med større vedlikehold utover normal drift gjennom inngåtte serviceavtaler med leverandører.

Kommunale avgifter i Stavanger kommune

Stavanger fakturerer akonto for vann og avløp to ganger i året, som avregnes det påfølgende år basert på avlesing virkelig forbruk. Seksjonseierne betaler inn til Sameiet basert på avlesing forbruk for sin seksjon en gang i året.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører og den vesentlige kostnadsøkningen vi har erfart de siste månedene er det budsjettet med økte energikostnader sammenlignet med 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9.545 fra 60.276 til 69.821. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, videre at 2021 ikke var et helt driftsår.

Lån

Sameiet Mariero Panorama har ikke lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022, dvs akonto fellesutgifter kr 23 pr kvm pr måned, dog er akonto varme/energi økt til 6 kr pr kvm pr måned

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har ikke eget kontor eller faste kontortider Styrerommet har e-post marieropanorama@styrommet.no.

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

Sameiet har ikke engasjert en fast vaktmester, men har anledning til å benytte vaktmestertjenester gjennom Boservice som vi har avtale med for gartnerarbeid.

Nøkler/skilt

Se nyhetssaker på Vibbo for rutiner rundt bestilling av ekstranøkler samt anbefaling av postkasseskilt.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7821784. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I sameiet er brannvarslingen direktekoblet til brannvesenet, og ved brann/røykdeteksjon i den enkeltes leilighet er det en 2 minutters forsinkelse før brannvesenet får beskjed og rykker ut. Ved falsk alarm skal brannvesenet kontaktes og alarmen tilbakestilles på brannsentralen i 24B oppgangen.

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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Til årsmøtet i Sameiet Mariero Panorama

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Mariero Panoramas 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.

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.

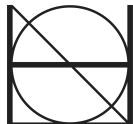
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 31. mars 2022

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Styret i Mariero Panorama
v/Jørgen Aubert

Sandnes, 22. februar 2022

SAK: MARIERO PANORAMA – INNGLASSING PRISESTIMAT

Olav Kyrres gate 2
4307 Sandnes

+47 40 00 10 31
stavanger@holon.no

Vi viser til forespørsel, og vil med dette gi følgende prisestimat.

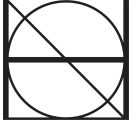
Arbeidsomfang avhenger av dialog med kommunen, og krav til innlvert materiell kan avvike fra forslått materiell som er plan og fasade. På nåværende tidspunkt er det vanskelig å si om innglassede balkonger vil egne seg for alle leiligheter, det vil først fremgå etter at skisser er utarbeidet. Det tas forbehold om teknisk utførelse og gjennomføringsmulighet da balkongene er av forskjellig karakter i forhold til underliggende klimatisert areal ,takutstikk etc.

<ul style="list-style-type: none"> - Dialog med kommunen(forberedelse og gjennomføring av møte) - Forslag til innglassing for 21 leiligheter (Fasadeoppriss og plan) - Søknadsarbeid (nabovarsel og rammesøk) 	
PRISESTIMAT	85 000,-

Alle priser er ekskl. mva

Timepriser

Oppdragsansvarlig	Kr 1200,- ekskl. mva
Prosjektleder	Kr 1150,- ekskl. mva
Sivilarkitekt 1	Kr 1100,- ekskl. mva
Sivilarkitekt 2	Kr 900,- ekskl. mva
Administrativt arbeid	Kr 700,- ekskl. mva



I tillegg til honorar skal følgende utgifter dekkes (NS 8401, punkt 15.1.4):

- o Kopiering av tegninger og annet materiale til bruk for andre enn den prosjekterende selv.
- o Eventuelle utlegg til elektronisk kartmateriell, gebyrer, annonser og porto.
- o Prosjektrelaterte utlegg og andre utgifter som blir betalt av HOLON Stavanger as faktureres oppdragsgiver med 10 % påslag.
- o Med mindre det avtales annet vederlag, skal eventuelle tilleggsarbeider og fremtidige garantibefaringer honoreres etter medgått tid.

Andre bestemmelser for tilbudet

- o Oppdragsgiver må ikke foreta prosjektendringer som berører arkitektens offentlige ansvarsoppgaver (SØK; PRO;) uten å ha innhentet arkitektens samtykke til endringen, herunder arkitektens vurdering om endringen betinger ny søknad til kommunen.
- o Ingen byggearbeider må igangsettes før det foreligger igangsettingstillatelse. Bygningen må heller ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
- o Det forutsettes at oppdragsgiver selv forestår/ organiserer prosjekterings- og byggeledelsen.
- o Ved offentlig publisering eller markedsføring av prosjektet skal arkitektens identitet oppgis og der det er naturlig, logo tas med.

Prosjektet vil få den største oppmerksomhet fra vårt kontor.
Ønskes utfyllende opplysninger vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
Holon Arkitektur AS

Gabiel Schanche Gilje
Daglig leder, sivilarkitekt

Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.04.22

Selskapsnummer: 1790 Selskapsnavn: Sameiet Mariero Panorama

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
E-post: oef@obos.no

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