

**Til seksjonseierne og eierne av andel i garasjeanlegget i  
Sameiet Nye Sandviksvei 56 B**

**ÅRSMØTET 2022**

Årsmøtet gjennomføres på samme måte som i fjor, se referat fra styremøte 02.02.21.

**Innkallingen** inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og leverer utfylt stemmeseddel innen fristen, se nedenfor.

**Spørsmål**: Etter at årsmøtepapirene er mottatt, åpner styret for spørsmål. Legg i tilfellet lapp i postkassen til styreleder eller send spørsmål på e-post til [trond.midttun@gmail.com](mailto:trond.midttun@gmail.com).  
**Frist: mandag 25. april**. Husk å oppgi ditt navn.

**Avstemming**: Legg din stemmeseddel i postkassen til styreleder. **Frist: mandag 2.mai**, eller send den på e-post til [trond.midttun@gmail.com](mailto:trond.midttun@gmail.com)

**Garasjeseksjonen**: Dette er seksjon 13. Den består av 14 andeler. Ifht vedtektenes 8-1. 1. ledd, er styret i eierseksjonssameiet også styre for garasjeseksjonen. Styret vil representere garasjeseksjonen i årsmøtet 2021. Det vises også til vedtektenes 9-5.2. ledd, siste pkt om andelseiers rett til å uttale seg, og til vedtektenes 9-7.2. ledd om stemmegiving for seksjon med flere eiere.

**Vedlegg**: Stemmeseddel.

## INNKALLING TIL ÅRSMØTET 2022

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Nye Sandviksvei 56B blir gjennomført slik:

- 1) eventuelle spørsmål kan leveres eller sendes til styreleder innen 25. april
  - 2) stemmeseddel leveres eller sendes til styreleder innen mandag 2. mai.
- 

### **På stemmeseddelen svares Ja eller Nei på følgende:**

- 1) Styret i fellesskap godkjennes som «møteleder» med rett til å motta og telle opp stemmesedler.
- 2) Styret i fellesskap godkjennes som protokollfører og protokollvitner.
- 3) Møteinnkallingen og gjennomføringsmåten godkjennes.
- 4) Årsrapport for 2021 godkjennes.
- 5) Årsregnskap for 2021 godkjennes med overføring av årets resultat til egenkapitalen.
- 6) Forslag om godtgjørelse til styret godkjennes med samme beløp som nå, dvs. kr. 68.200, pluss kr 500 per deltaker per styremøte. Samlet godtgjørelse for hele styret er således kr 77.200.
- 7) Forslag fra styret om vedtektsendring angående «hyblifisering» godkjennes.
- 8) Forslag fra styret om å kutte ut revisjon godkjennes.

Bergen, 15.03.2022

Styret i Sameiet Nye Sandviksvei 56 B

Trond Midttun

Svein Vik-Mo

Olav Wolf

## 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Trond Midttun	Nye Sandviksveien 56 B
Styremedlem	Svein Vik-Mo	Nye Sandviksveien 56 B
Styremedlem	Olav Wolf	Nye Sandviksveien 56 B
Varamedlem	Eli Bryner	Nye Sandviksveien 56 B
Varamedlem	Arne Kinserdal	Nye Sandviksveien 56 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet vil så langt det er mulig se til at det ved valg av tillitsvalgte ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn eller etnisitet.

### Generelle opplysninger om Sameiet Nye Sandviksvei 56 B

Sameiet består av 13 seksjoner, og er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988598631. Seksjon nr. 13 er en garasjeseksjon bestående av 14 andeler. Sameiet har adresse Nye Sandviksveien 56 B, 5032 Bergen, med gårdsnummer 167/bruksnummer 560.

Med eierseksjon forstås eierandel i en bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## 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 709 979.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladepunkt for el-biler.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 555 396.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 154 583 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 532 427.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Etter rørleggerkontroll i desember 2021 ble det besluttet å montere vannstoppeventiler i alle leiligheter, og dekke regningen av fellesmidler. Faktura forventes i april 2022. Utover dette er styret ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000 til vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i Bergen kommune**

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 19 000.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå.

Energikostnadene for 2022 er budsjettet til kr 32 000.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 56 000. Forventet premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nye Sandviksvei 56 B.

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar til OBOS er budsjettet til kr 37 700.

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

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene for garasje og økning av kabel-tv til kr 665 pr mnd for hver seksjon fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Sameiet Nye Sandviksvei 56 B

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Nye Sandviksvei 56 B** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 154 583. 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.

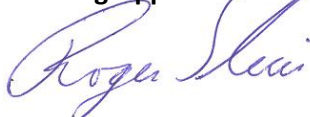
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 16. mars 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**



Roger Sleire  
Statsautorisert revisor

**SAMEIET NYE SANDVIKSVEI 56 B**  
**ORG.NR. 988 598 631, KUNDENR. 6242**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNT EKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	703 212	642 996	703 000	736 000
Ladepunkt		3 267	0	0	1 000
Andre inntekter	3	3 500	48 400	0	0
<b>SUM DRIFTSINNT EKTER</b>		<b>709 979</b>	<b>691 396</b>	<b>703 000</b>	<b>737 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 379	-12 211	-11 000	-11 379
Styrehonorar	5	-80 700	-75 700	-77 200	-80 700
Revisjonshonorar	6	-3 648	-3 563	-3 700	-3 800
Forretningsførerhonorar		-36 395	-35 575	-36 500	-37 700
Konsulenthonorar	7	-3 697	-12 640	-2 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-123 767	-200 119	-150 000	-160 000
Forsikringer		-52 692	-49 116	-51 000	-56 000
Kommunale avgifter	9	-18 540	-19 006	-18 300	-19 000
Energi/fyring		-42 081	-13 975	-23 000	-32 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 846	-81 246	-85 000	-95 760
Andre driftskostnader	10	-94 650	-80 524	-102 100	-93 625
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-555 396</b>	<b>-583 675</b>	<b>-559 800</b>	<b>-596 964</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>154 583</b>	<b>107 721</b>	<b>143 200</b>	<b>140 036</b>
<b>FINANSINNT EKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter		0	182	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>0</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>154 583</b>	<b>107 903</b>	<b>143 200</b>	<b>140 036</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		154 583			



**SAMEIET NYE SANDVIKSVEI 56 B**  
**ORG.NR. 988 598 631, KUNDENR. 6242**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	11	300 000	300 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		744	0
Forskuddsbetalte kostnader		3 032	2 973
Andre kortsiktige fordringer		0	-3 500
Driftskonto OBOS-banken		548 376	383 595
Sparekonto OBOS-banken		1	1
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>552 153</b>	<b>383 069</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>852 153</b>	<b>683 069</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital boligdel		897 827	746 864
Opptjent egenkapital garasjeanlegg		-65 400	-69 020
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>832 427</b>	<b>677 844</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	660
Leverandørgjeld		10 765	2 489
Skyldige offentlige avgifter		0	71
Annen kortsiktig gjeld	12	8 961	2 005
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>19 726</b>	<b>5 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>852 153</b>	<b>683 069</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 15.03.2022

Styret i Sameiet Nye Sandviksvei 56 B

Trond Midttun /S/

Svein Vik-Mo /S/

Olav Wolf /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	507 372
Garasje	110 880
Tv-anlegg	84 960
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>703 212</b>

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

Korrigerings av lønn ført som kostnad 2020	3 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 500</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 379
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 379</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 80 700.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 648.

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

Juridisk bistand	-3 400
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-297
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 697</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-87 641
Drift/vedlikehold VVS	-4 990
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 351
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 696
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 089
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-123 767</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-18 540
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-18 540</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-65 731
Vakthold	-2 962
Renhold ved firmaer	-3 579
Snørydding	-14 857
Trykksaker	-1 741
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-1 548
Porto	-617
Kontingenter	-525
Bank- og kortgebyr	-2 467
Velferdskostnader	-124
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-94 650</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Parkeringsplasser

Tilgang 2013

300 000

300 000

---

**SUM VARIGE  
DRIFTSMIDLER****300 000**

---

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-9 781

Annen kortsiktig gjeld

820

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-8 961**

---

**6242 - SAMEIET NYE SANDVIKSVEI 56 B****RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021**

Tekst	BO6242	GA6242	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	592 332	110 880	703 212
LADEPUNKT	0	3 267	3 267
ANDRE INNEKTER	2 975	525	3 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>595 307</b>	<b>114 672</b>	<b>709 979</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-9 673	-1 707	-11 379
STYREHONORAR	-68 595	-12 105	-80 700
REVISJONSHONORAR	-3 100	-547	-3 648
FORR.FØRERHONORAR	-30 936	-5 459	-36 395
KONSULENTHONORAR	-3 187	-510	-3 697
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-99 326	-24 441	-123 767
FORSIKRINGER	-44 788	-7 904	-52 692
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-18 540	-18 540
ENERGI / FYRING	-15 631	-26 450	-42 081
KABEL- / TV-ANLEGG	-87 846	0	-87 846
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-81 262	-13 388	-94 650
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-444 344</b>	<b>-111 051</b>	<b>-555 396</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>150 963</b>	<b>3 621</b>	<b>154 583</b>
<b>FINANSINNEKTEK/KOSTNAD</b>			
<b>RESULTAT</b>	<b>150 963</b>	<b>3 621</b>	<b>154 583</b>

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

For styreperioden 2021/2022 foreslås det ingen endringer i styre- eller møtegodtgjørelse.

#### 5. FORSLAG

##### A. Forslag om vedtektsendring for å unngå «hyblifisering» (styrets forslag)

Begrunnelse/bakgrunn og forslagens ordlyd: Det vises til referat fra styremøte 05.10.21, sak 5 b. Styret ønsker at årsmøtet med 2/3 flertall skal kunne forhindre «*ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning*» (Eierseksjonslovens ordlyd). I praksis betyr det at man kan forhindre at en leilighet blir tilrettelagt for flere enn leiligheten ble bygget for. Leiligheter i sameiet der det opprinnelig ble tilrettelagt for hybel, rammes naturligvis ikke dersom en slik hybel skulle bli tatt i bruk. Styret foreslår at lovens ordlyd inkluderes i sameiets vedtekter som nytt punkt h) under 9-8 «Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet».

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslaget til nytt punkt i vedtektene.

##### B. Forslag om å kutte ut revisjon (styrets forslag)

Begrunnelse/bakgrunn og forslagens ordlyd: Sameiet har gjennom alle år betalt for revisjon, men er ikke lenger revisjonspliktig. Vi kan spare revisjonskostnadene, og ifølge OBOS vil både regnskapsførsel og -kontroll bli godt ivaretatt selv uten formell revisjon. Styret foreslår at sameiet kutter ut revisjon.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslaget om å kutte ut revisjon.

#### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Det skal i år ikke velges nye styremedlemmer eller varamedlemmer. Alle ble i fjor valgt for perioden 2021-2023.

#### 7. ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

##### Styrets arbeid og sameiets drift.

###### Generelt

- Styret minner om at alle plikter å overholde bestemmelser i vedtekter og ordensregler.

###### Møter

- Styremøter: Før årsmøtet 2021 ble det holdt 2 møter. Etter årsmøtet er det holdt 3 møter i 2021 og 3 møter i 2022 frem til nytt årsmøte.
- Diverse møter og befaringer ifm el-kontroll, rørleggerkontroll, elektrikerarbeid, murerarbeider, vanninntrenging balkong 6. etg, heiskontroll og heisvedlikehold.

- Koronasituasjonen gjorde at årsmøtet ikke kunne gjennomføres ordinært. Digital gjennomføring var heller ikke aktuell for vårt sameie. Møtet ble gjennomført ved å åpne for spørsmål, og deretter avstemming ved bruk av stemmesedler.

### Dugnadsoppgaver

- Grunnet koronasituasjonen, ble dugnaden nok en gang avlyst. Bed og beplantning, samt rydding/vasking av sykkelboden ble likevel fint ivaretatt av noen ildsjeler.
- Øvrige oppgaver (spyling av plattinger mm) ble utført av vaktmester primo mai.

### Avtaler

- *Bredbånd/TV*: Telenor (2018). (Ny avtale er inngått med Telenor 17.02.2022)
- *Dørmatte*: Initial-Rentokil (2016).
- *Forretningsfører*: OBOS (Opprinnelig avtale fra 1997 med Stor-Bergen Boligbyggelag).
- *Forsikring*: Avtalen med Tryg - såkalt «Borettslagsforsikring». (Avtalen omfatter **ikke** innboforsikring. Dette må den enkelte selv sørge for). (Opprinnelig avtale fra 1997 med Stor-Bergen Boligbyggelag).
- *Garasjeport*: Vedlikehold og service iht avtale med Assa Abloy.
- *Heiskontroll*: Heiskontrollen AS (via samarbeidsavtale med OBOS). (2018).
- *Heisvedlikehold og alarmavtale*: Schindler AS (via samarbeidsavtale med OBOS). (2019).
- *Lading el-biler*: BKK for installasjon og drift av ladeopplegg i garasjelegget (2020). Avtalen ivaretas nå av Elaway AS (tidligere Ladeklar) (tjeneste levert av Eviny og Hafslund Eco).
- *Parkeringskontroll*: ParkVest AS om kontroll med sameiets utvendige parkeringsplasser. Uten kostnader for sameiet, ingen bindingstid og 3 måneders oppsigelsestid. (2019).
- *Strøml levering*: Entelios (via samarbeidsavtale OBOS) (2018).
- *Vask/renhold og øvrige vaktmesteroppgaver*: Eiendomsservice Vest AS (2017).

### Reparasjoner, vedlikehold, utskiftinger og oppgraderinger

- *Tak og balkong 6. etg sør*: Blikkenslager/taktekker Øen utførte ytterligere utbedringer våren 2021 for å forhindre fremtidige problemer med det utsatte området. Øen gjorde også ny befarings av taket.
- *Heis*: Både vedlikehold og kontroll er utført iht avtaler. (Kontroll i september).
- *Garasje*: Garasjeporten har vært vedlikeholdt iht avtale med Assa Abloy. (*Knutsen elektro skiftet til nye lysarmaturer (LED) i 2022*)
- *Lås og låssylindere*: Det har ikke vært behov for utskiftinger. Vrideren med brikkeåpning fra garasjelegget til slusen måtte imidlertid repareres i mai. Dersom noen skulle trenge hjelp til å få låst seg inn i bygget/egen leilighet, kan AVARN Security (tidligere NOKAS AS) kontaktes for hjelp på telefon 02580. Den som rekvirerer, må selv betale for utrykning.
- *Dørklokke/ringeklokke*: Leverandør har utført mindre utbedringer med apparater som ikke fungerte ordentlig. OBS: For å slukke lyset på apparatet, må det trykkes kort på taleknappen. Dersom dette ikke virker, kan apparatet tilbakestilles ved å dobbeltrykke (2 ganger) på taleknappen. (Si fra til styret dersom du skulle ha problemer).
- *Diverse*: Eiendomsservice Vest utbedret i sommer skader i støpekanter rundt to rister (nederst på p-plass og utenfor inngangsdør), og ved takrennedløp mot Nye Sandviksveien. Samtidig utbedret de skaden i veggen ved inngangspartiet.

- *Utvendige lamper:* Knutsen elektro skiftet pærer i de to lampene på vegg utenfor inngangspartiet, da disse var defekte (reklamasjonssak).
- *Rørleggerarbeid:* Etter gjennomført kontroll v/Rørleggerfirma Comfort 01.12.21 i fellesområder og i alle leiligheter, ble det montert vannstoppeventiler i alle leiligheter i februar/mars 2022. Samtidig ble det lagt sluk i gulvet i sykkelboden. Arbeidene ble utført av Rørlegger Mørner.

## Helse - Miljø – Sikkerhet (HMS)

### GENERELT

- For å sikre et godt og sikkert bomiljø, plikter alle å kjenne til og etterleve vedtektene og ordensreglene.
- Etter avsluttet «kattesak» har det ikke vært spesielle utfordringer knyttet til HMS i 2021 som styret er kjent med.
- 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 felles røropplegg.

### SIKKERHET

- El-sikkerhet og brannsikkerhet:
  - BKK opplyser at kontroll av elektrisk anlegg gjennomføres ca hvert 5. år. (*Ny kontroll ble gjennomført i januar 2022*).
  - Bg Brannvesen utførte kontroll i 2018. Styret har ikke mottatt melding om behov for korrektive tiltak.
  - Eget skriv «Brannforebygging» er levert til alle leiligheter (sist 05.10.21).
  - Kabelgjennomføringene i garasjen og i slusen til garasjen er sikret med brann-/røyktetting.
  - El-biler skal ikke representere noen ekstra fare ift bensin-/dieslbiler.
  - Brannslukkeapparat i garasjeanlegget sjekkes årlig. Skal skiftes ca hvert 10.år. Dette er gjort høst 2021.
  - Takluken øverst i trappehuset skal kunne åpnes for å slippe ut røyk/gasser. Bryter til luken er ved siden av heis i 2. etasje. Den sjekkes årlig.
  - Dør til el-skap i 4. etg og dør til e-rom i 1. etg holdes låst.
  - Ved behov for rømning, benytt trappehus hvis mulig, ellers ut på balkong i påvente av redning derfra. Heis skal ikke benyttes!
  - Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at leiligheten har fungerende slukkeutstyr og røykvarsler(e).
- Snø og is:
  - Bygget har flatt tak. Det er derfor naturligvis ikke fare for takras.
  - Varmekabler (m/temperaturføler) skal sikre is- og snøfri nedkjøring til garasjeanlegg og på utvendige p-plasser. Styringsenheten i sikringsrommet 1. etg skal normalt stå i posisjon «AUTO». Det bør sjekkes årlig at denne kobler seg inn-ut. Temperaturføleren er montert over tak, med tilgang fra balkong til leilighet i 6. etg sør.
  - Vinterbrøyting/strøing av fortau langsmed bygget og inn til inngangsparti utføres iht avtale med Eiendomsservice Vest. Obs: Hellene utenfor inngangsdør kan tidvis være glatte; husk å orientere besøkende (se eget oppslag).
- Heis:
  - Norsk Heiskontroll utfører kontroll annethvert år. Kontroll er utført i 2021.



- Schindler AS utfører ordinær service 6 ganger årlig.
- Alarmknapp inne i heisen.
- Ikke bruk heisen i tilfellet brann.
- Sikkerhet for øvrig:
  - Inngangsdøren skal ikke åpnes for ukjente. Ukjente skal eventuelt hentes og følges ut igjen.

## MILJØ

- Ventilasjon:
  - Eget skriv «Ventilasjon/avtrekksystem» er levert til alle seksjoner (sist 05.10.21).
  - Ventilasjonsanlegg i fellesrom ble i 2016 kontrollert, rengjort og utbedret. Alle fikk samtidig tilbud om utbedring/utskifting i sine leiligheter og dette ble gjort hos flere.
  - I mai/juni 2019 ble det igjen behov for kontroll og utbedring av vifter i fellesrom.
  - Vifter i bodområder 1. etg og i bossrommet skal alltid være påslått.
- Renhold:
  - Ukentlig renhold av fellesarealer, inkl gulv i heis og i bossrom, samt bosscontainer.
  - Kvartalsvis kosting og spyling av fortau langsmed huset, adkomst til huset og nedkjøring til garasje.
  - Vårrengjøring av plattingene, murkanter, rister og avløp, inkl. sprøyting mot sopp/mose og ugress.
  - Primo mai kostes/rengjøres midtparti av garasjegulv.
  - Gulvmatte i inngangsparti skiftes ukentlig i vinterhalvåret, månedlig i sommerhalvåret.
  - «Vårønn» i bed og potter, samt rydding/vasking av sykkelbod inngår normalt i dugnadsarbeidet. Grunnet koronasituasjonen ble oppgavene også i 2021 ivaretatt av noen ildsjeler.
  - Boss skal kildesorteres så langt praktisk mulig. Restavfall skal i containeren og plast i sekkene som henger på kroker (nye sekker hentes gratis i dagligvarebutikk). Annet boss skal ikke henses i bossrommet.
  - Tagging fjernes av vaktmester ved behov og etter bestilling fra styret.

## VANN OG AVLØP

- Hovedstoppekran for bygget er plassert bak døren i fellesgangen for bodene i 1. etg sør. Testing: årlig.
- Seksjonseier er selv ansvarlig for at rør, stoppekran og avløp i egen leilighet er i orden. Dette gjelder også utvendig sluk m/avløp på balkong/terrasse. Dersom denne sluken går tett, er det fare for at vann kan trenge i leiligheten.
- Anbefalinger fra rørleggerkontrollen i 2021 ble behandlet i styremøte i januar 2022, og vannstoppeventiler montert i alle leiligheter i februar/mars 2022. Samtidig ble det lagt sluk i gulvet i sykkelboden. Arbeidene ble utført av Rørlegger Mørner.
- Etter vanninntrenging gjorde blikkenslager/taktekker Øen grundige utbedringer på balkong sør i 6. etg.
- Øen gjorde samtidig ny befaring av tak, med følgende positive tilbakemelding: *«hovedtaket ser veldig bra ut og med årlig ettersyn skal dette holde i mange år før det trengs skiftes. Detaljer og div. oppbygginger ser også helt fint ut».*
- Det har i de senere år ikke vært igangsatt tiltak ift vanninntrenging i garasje eller fuktighet i vegger i underetasjen.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiet er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601888. Forsikringen dekker bygningene m/fellesareal, inkludert veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Ved skade meldes fra til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398 evt e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen orienterer om saksgang. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

### **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.

### **Styrets videre arbeid**

Beslutninger som eventuelt tas i årsmøtet vil legge føringer for hvilke oppgaver styret skal prioritere utover det som hører til ordinær drift og forvaltning.

**VEDLEGG:** Stemmeseddel.

## Stemmeseddel - Årsmøtet 2022

**Stemmeberettigede: Seksjonseiere**

**Stemmeseddel leveres i postkassen til styreleder Trond Midttun eller sendes på e-post til [trond.midttun@gmail.com](mailto:trond.midttun@gmail.com)**

**Innleveringsfrist: mandag 2. mai.**

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_

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

**Du stemmer ved å krysse av for Ja eller Nei.**

		<b>JA</b>	<b>NEI</b>
1	Styret i fellesskap godkjennes som «møteleder» med rett til å motta og telle opp stemmesedler.		
2	Styret i fellesskap godkjennes som protokollfører og protokollvitner.		
3	Møteinnkallingen og gjennomføringsmåten godkjennes.		
4	Årsrapport for 2021 godkjennes.		
5	Årsregnskap for 2021 godkjennes med overføring av årets resultat til egenkapitalen.		
6	Forslag om godtgjørelse til styret godkjennes med samme beløp som nå, dvs. kr. 68.200, pluss kr 500 per deltaker per styremøte. Samlet godtgjørelse for hele styret er således kr 77.200.		
7	Forslag fra styret om nytt punkt i vedtektene godkjennes.		
8	Forslag fra styret om kutte ut revisjon godkjennes.		