

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2020 I

NØSTET PANORAMA SAMEIE

Dato: 15. juni 2020 kl. 19.00

Sted: Scandic Ørnen, Lars Hillesgate 18, Bergen

Påmeldingsfrist 7. juni.

For en trygg gjennomføring av årsmøte, må vi melde fra til Scandic Ørnen hvor mange som kommer innen 7. juni. Vi ber derfor om at du gir beskjed om du kommer, enten ved e-post til styre.nostetpanorama@gmail.com, eller telefon/SMS til Hans Rudi Nilsen 963 453 394

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 2. juni 2020

Hans Rudi Nilsen
sign.

Klipp av – leveres ved inngangen _____.

Ekstraordinærtårsmøte i Nøstet Panorama Sameie, 15. juni 2020

Navn: _____ Leilighet nr. _____
Seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____



Dagsorden ekstraordinært årsmøte
i
Sameiet Nøstet Panorama
15.06.2020 – Scandic Ørnen

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av referent
4. Valg av seksjonseier for signering av protokoll
5. Antall stemmer til stede, inklusive fullmakter
6. Valg av styre



Styre Nøstet Panorama <styre.nostetpanorama@gmail.com>

Krav om Ekstraordinært Årsmøte

9 e-poster

Arild Wespestad <arildwesp@gmail.com>

14. april 2020 kl. 19:37

Til: Styre Nøstet Panorama <styre.nostetpanorama@gmail.com>

Vårt tidligere krav om Ekstraordinært Årsmøte ble ikke besvart. Sittende styre mente vi ikke oppfylte krav i Vedtekter og Eierseksjonsloven. Videre at vi ikke levert navneliste over andelseiere som støttet Krav om ekstraordinært møte. Dette er feil
I brev til styret ble det annonser at navneliste ville bli sendt, vi ønsket en dialog om når vi kunne møtes for blant annet å avklare dato for et møte.
I vedtektene og eierseksjonsloven står det klart; Ekstraordinært Årsmøte holder når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Det er mot bedre viten når styrte hevder det skal være 20 prosent.

Vi krever avholdt Ekstraordinært Årsmøte for å velge nytt Styre.
Møte kan avholdes samme dag, i forbandt av Ordinært møte eller straks forholdene ligger til rette for dette, med hensyn til Korona epidemien.
Eierseksjonsloven § 42 og Vedtektene 10. 2 sier; Ekstraordinært Årsmøte holdes når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Vårt krav oppfyller krav i vedtektene og Eierseksjonsloven.

Arild Wespestad / Irene M Særeide	Leilighet	E 801
Ståle Øvstetun. / Beate L. Øvstetun	II.	B 702
Arne Lund	II.	B 803
Tone Haaland.	II.	B 601
John T. Fosen / Maria Lindberg.	II.	B 602
Helga Skarbø.	II.	E 802
Elisabeth Tveit / Tom Henning Rasmussen	II.	E 701
Isabel Lohne / Stein Lohne	II.	A 504
Gudveig Wergeland / Olav Wergeland	II.	A 702
Sindre Schjeldrup.	II.	D 504
Maria Drivenes.	II.	B 804
Jostein Gripsrud. / Kathe Aase	II.	E 601
Sigmund Pedersen / Olaug Ø. Pedersen	II.	D 704
Sonja Haugland , Vinterland	II.	D 904

PÅ vegne av ovenforstående Andelseiere, Arild Wespestad

Miriam Pedersen <miriam@f-r.no>

30. april 2020 kl. 12:38

Til: Joseph Noel Sengco Vasquez <Joseph.Vasquez@mattilsynet.no>, Dag Hillesøy <dag@f-r.no>

Kopi: "hrudni@online.no" <hrudni@online.no>, "jns65@yahoo.no" <jns65@yahoo.no>, "martine.kolberg@gmail.com" <martine.kolberg@gmail.com>, Runar Larsen <runar.andre.larsen@gmail.com>, "stine_monsen@hotmail.com" <stine_monsen@hotmail.com>, "styre.nostetpanorama@gmail.com" <styre.nostetpanorama@gmail.com>, Thomas Sandland <thomas@sandland.as>

Hei Joseph,

Vi fikk i dag en henvendelse inn til resepsjonsmailen vår fra Arild Wespestad.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2020

NØSTET PANORAMA SAMEIE

Dato: 15. juni 2020 kl. 19.30

Sted: Scandic Ørnen, Lars Hillesgate 18, Bergen

Påmeldingsfrist 7. juni.

For en trygg gjennomføring av årsmøte, må vi melde fra til Scandic Ørnen hvor mange som kommer innen 7. juni. Vi ber derfor om at du gir beskjed om du kommer, enten ved e-post til Styret.nostetpanorama@gmail.com, eller telefon/SMS til Hans Rudi Nilsen 963 453 394

Vedlagt følger dagsorden. Vi ønsker vel møtt!

Bergen, 2. juni 2020

Hans Rudi Nilsen
sign.

Klipp av – leveres ved inngangen

Årsmøte i Nøstet Panorama Sameie, 15. juni 2020

Navn: _____ Leilighet nr. _____
Seksjonseier

(Kryss av for det som passer)

Jeg møter som seksjonseier

Jeg er seksjonseier, men har ikke mulighet til å møte på sameiermøte. Jeg gir derfor min fullmakt til:

Navn: _____

Underskrift seksjonseier/fullmaktsgiver: _____



Dagsorden ordinært årsmøte
i
Sameiet Nøstet Panorama
15.06.2020 – Scandic Ørnen

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av innkalling
3. Valg av referent
4. Valg av seksjonseier for signering av protokoll
5. Antall stemmer til stede, inklusive fullmakter
6. Styrets redegjørelse for 2019 (vedlegg 1)
7. Godkjenning av årsregnskap (vedlegg 2)
8. Godkjenning av budsjett (vedlegg 3)
9. Saker til behandling (vedlegg 4 og 6)
10. Valg av styre (vedlegg 5)

Vedlegg 1

6. Styrets redegjørelse for 2019

1. Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet Sameiet Nøstet Panorama, org. nr. 916 48 4690, er et eierseksjons-sameie. Sameiets virksomhet er knyttet til fellesdrift av eiendommen gnr. 1689, bnr. 840 i Bergen kommune. Eiendommen er oppdelt i tinglyste eierseksjoner i medhold til lov av 23. mai 1997 nr. 31 (opphevet eierseksjonslov), og består av totalt 104 seksjoner inkludert 6 næringsseksjoner.

2. Styrets sammensetning

Styret har bestått av fem medlemmer, to kvinner og tre menn, hvorav ett medlem med innvandrerbakgrunn og 2 varamedlemmer.

I løpet av perioden har styremedlem Arild Geir Wespestad valgt å fratrukke seg styret, og 1, varamedlem Runar Andre Larsen rykket opp som styremedlem.

Styret jobber for å ha et styre bygget på prinsippet etter eierseksjonsloven § 6 (lov 16. juni 2017 nr. 65 og eierseksjoner).

3. Møtevirksomhet

Styret har hatt 11 møter i perioden.

Styret har mottatt og besvart 325 henvendelser fra beboere.

4. Helse, miljø og sikkerhet

Sameiet er ikke direkte arbeidsgiver, men HMS vil alltid ha første prioritet i Sameiet. Det har ikke vært rapportert noen ulykker i forbindelse med arbeid utført av leverandører til sameiet. Det er innført nulltoleranse overfor forurensning, ulykker og diskriminering.

Sameiets virksomhet har ikke medført forurensning eller utslipp som kan være til skade for det ytre miljø.

5. Forsikring

Eiendommen er fullverdiforsikret i Tryg, kundenummer 106764091. Ved skader skal henvendelser skje til styret.

Skader som en seksjonseier mener vil være dekket av sameiets boligforsikring, sendes styret. Det er styret som melder ev. skader til Tryg Privat innbo/eiendeler må den enkelte selv forsikre.

Forsikringsavtalen er lagt ut på sameiets nettside: www.nostetpanorama.no

6. Driftsvurderinger

Styret har hatt søkelys på økonomi og det er foretatt en gjennomgang av avtaler for å redusere kostnader, for å unngå vesentlige justeringer av felleskostnader.

Alternative løsninger for nøkkelsystem er vurdert. Styret vil ikke anbefale utskifting av dagens løsning, da det vil medføre et betydelig arbeide og kostnader for sameiet.

Kapasitet i sykkelparkering er forbedret, og det er lagt til rette for vask utenfor sykkelparkeringen.

Hellene mellom byggene er fulgt opp, og det er fuget på nytt.

Styret har arbeidet for å bedre kommunikasjon ved aktiv bruk av hjemmesiden og Facebook, samtidig som det er sendt informasjon på e-post til de adresser styret har mottatt. Det er viktig at alle melder rett e-postadresse til styret.

Ved en gjennomgang av kapasitet på El-anlegg, er det bekreftet fortsatt god kapasitet for innstallering av ledere for EL-biler i garasjeanlegget.

I november ble det gjennomført kurs i bruk av brannpanel. Det er viktig at alle beboere er kjent med dette, slik at vi unngår full evakuering av sameiet ved feilmeldinger.

Styret informerte i april om at mangler, feil og lekkasjer som ble drøftet på årsmøtet, sendes til styret innen 03.05.2019. Styret oversende en felles mangelliste for 14 seksjonseiere til Constructa AS. Styret mottok informasjon fra Constructa AS 13.08.2019 om at de tar kontakt med den enkelte seksjonseier for oppfølging.

Styret er opptatt av å opprettholde et godt bomiljø og har stort søkelys på at alle skader/ødeleggelse og tagging blir ordnet umiddelbart. Styret vil få minne om husordensregler **§ 3 Fellesarealer**, som blant annet omhandler "forbud mot plassering av private gjenstander i trappeoppgang, fellesrom mellom leilighet og heis og i korridorer, og at fasadeendring krever forhåndssamtykke av styret". Styret er opptatt av å opprettholde byggets felles fasade/helhet og vil få presisere at endring av farge (maling av yttervegger på terrasser) er fasadeendring.

Styret har startet arbeide med 5 års kontroll for Nøstet Panorama, og det er gjennomført en registrering av feil og mangler i garasjelegget av Eivind Aarland, Jeessaa AS, Bergen. Det vil bli tatt kontakt med Constructa etter årsmøte for å avtale tid for 5 års kontroll. Styret vil anbefale at det engasjeres ekstern kompetanse til å delta i arbeidet.

Oversikt næringsseksjoner:

Blokk	Etasje	Firma
A	1	Nr 1 Fitness
A	2	Den Indre Sjømannsmisjonen
A	3	TAG Arkitekter Bergen
C	1	Bunnpris
D	1	Atelier/kafe
E	2	Revisorgruppen Hordaland AS
E	3	Sandland Holding AS

7. Årsregnskap

Årsregnskap med noter som er lagt fram, gir etter styres mening et rettviseende bilde av virksomhetens inntekter, kostnader, eiendeler og forpliktelser. Regnskapet viser et overskudd på kr. 452 868.

Nøstet 25.02.2020

7. Årsregnskap 2019

Årsrapport 2019

Sameiet Nøstet Panorama

c/o FaktaRegnskap AS, Solheimsgaten 15
5058 BERGEN

Organisasjonsnummer: 916484690

Sameiet Nøstet Panorama

	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
DRIFTSINTEKTER			
Fakturerte fellesutgifter	6	3 196 290	2 766 612
Andre inntekter	7	46 719	80 270
SUM DRIFTSINTEKTER		3 243 009	2 846 882
DRIFTSKOSTNADER			
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5,8	182 957	101 615
Felles strøm og varme	11	908 341	923 250
Kommunale avgifter	11	113 194	109 000
Styrehonorar	3	60 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	3	8 460	16 920
Avskrivninger	8	0	28 729
Forsikringspremier	11	116 628	110 331
Andre driftskostnader	4	1 166 382	1 383 648
Vedlikehold	10	119 767	269 616
Revisjonshonorar	9	10 000	9 750
Forretningsførsel	9	109 638	106 426
SUM DRIFTSKOSTNADER		2 795 367	3 179 286
DRIFTSRESULTAT		447 642	-332 404
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		4 069	2 079
Annen finansinntekt		4 600	0
Annen rentekostnad		19	0
Annen finanskostnad		3 424	2 464
RESULTAT AV FINANSPOSTER		5 226	-384
ÅRSRESULTAT		452 868	-332 789
OVERFØRINGER			
Overført til/fra annen egenkapital		-585 856	-332 789
Avsetning til vedlikeholdsfond		1 038 724	0
SUM OVERFØRINGER		452 868	-332 789

Sameiet Nøstet Panorama

	Note	2019	2018
BALANSE			
EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Parkbenker og brannpanel	8	0	118 303
SUM ANLEGGSMIDLER		0	118 303
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanser felleskostnader		134 069	5 171
Forskuddsbetalte kostnader		117 009	258 964
SUM FORDRINGER		251 078	264 135
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 085 925	691 369
SUM OMLØPSMIDLER		1 337 003	955 504
SUM EIENDELER		1 337 003	1 073 807

Sameiet Nøstet Panorama

	Note	2019	2018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Vedlikeholdsfond	2	1 038 724	585 856
SUM EGENKAPITAL		1 038 724	585 856
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		135 096	207 094
Skyldige offentlige avgifter		8 460	8 460
Annen kortsiktig gjeld		154 722	272 398
SUM KORTSIKTIG GJELD		298 279	487 951
SUM GJELD		298 279	487 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 337 003	1 073 807

Bergen, 25.02.2020
Sameiet Nøstet Panorama



Hans Rudi Nilsen
Styrets leder

Thomas Szwarc Sandland
Styremedlem



Joseph Noel Sengco Vasquez
Styremedlem



Runar Andre Larsen
Styremedlem



Stine Spilde Monsen
Styremedlem

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Følgende vesentlige regnskapsprinsipper er anvendt:

Årsregnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift og sameiet er ikke selvstendig skattesubjekt.

Inntekter og utgifter

Inntekter resultatføres når de er opptjent. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.

Anleggsmidler / Varige driftsmidler

Anleggsmidler omfatter eiendeler hvor hensikten er varig eie eller bruk. Med varig menes over ett år fra balansedagen.

Varige driftsmidler vurderes til historisk kost etter fradrag for planmessige avskrivninger. Utgifter forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes

levetid vesentlig, aktiveres. Varige driftsmidler med begrenset økonomisk levetid, avskrives over levetiden.

Omløpsmidler

Omløpsmidler omfatter normalt poster hvor hensikten er realisering innen ett år fra balansedagen. Omløpsmidler verdsettes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Gjeld

Kortsiktig gjeld omfatter gjeld hvor hensikten er tilbakebetaling innen ett år fra balansedagen og verdsettes til høyeste verdi av opptakskost (anskaffelseskost) og antatt virkelig verdi.

Note 2 – Egenkapital

	Annen egenkapital	Vedlikeholdsfond
Disponible midler pr. 31.12.2018	585 856	-
Styrevedtak 2019	(585 856)	585 856
Avsetning til vedlikeholdsfond	-	452 868
Vedlikeholdsfond per 31.12.2019	-	1 038 724

Egenkapital og periodens resultat overføres til vedlikeholdsfond.

Note 3 – Lønnskostnader og honorarer

Sameiet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Honorar til styret er utbetalt med kr 60 000 av dette var satt av og kostnadsført i årsregnskapet for 2018. Arbeidsgiveravgift herav utgjør kr 8 460.

Note 4 – Driftskostnader

Konto	Kostnad	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020	Budsjett 2019
5510	Styredisposisjoner	-	3 405	-	-
6300	Kostnader møter/arrangement	16 665	11 375	20 000	-
6326	Snømåking og brøyting	-	2 600	-	10 000
6360	Renhold og matteleie	127 023	181 972	132 000	120 000
6370	Garasjer	25 573	49 123	26 000	10 000
6372	Heis	188 686	157 189	190 000	189 000
6374	Ventilasjon	82 207	63 536	80 000	62 000
6375	TV/Bredbånd	468 037	454 328	468 000	468 000
6376	Vaktmestertjenester	197 094	301 704	250 000	250 000
6377	Vakthold	-	82 800	-	83 000
6395	Andre leiekostnader	-	-	-	10 000
6634	Vedl.hold brannalarmsystem	10 713	47 006	-	30 000
6635	HMS og brannvernkostnader	35 292	17 259	35 000	-
6810	Dataprogramvarer(lisens)	-	-	-	5 000
6900	Telefonutgifter	-	153	-	-
6940	Porto	-	-	-	2 500
7770	Betalingsgebyrer	7 549	10 393	-	-
7779	Andre gebyr	-	-	4 000	-
7782	Kostnader bomiljø	-	705	-	-
7790	Andre kostnader	7 601	-	4 000	10 000
7791	Øredifferanser	(57)	101	-	-
SUM		1 166 383	1 383 649	1 209 000	1 249 500

Note 5 – Verktøy, inventar og driftsmateriell

Konto	Kostnad	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020	Budsjett 2019
5510	IT utstyr	-	490	-	-
6300	Brannvernutstyr	-	-	-	-
6326	Annet driftsmateriell	118 303	64	-	-
6360	Låser, nøkler, postkasser, skilt etc	45 510	73 062	45 000	40 000
6370	Verktøy og redskap	-	428	-	-
6372	Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler etc.	-	1 790	-	-
6374	Abonnement og lisenser	19 144	25 781	-	-
SUM		182 957	101 615	45 000	40 000

Note 6 – Innbetaling fra andelseierne for felleskostnader

Konto	Inntekt	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020	Budsjett 2019
3801	Fellesutgifter	2 760 078	2 322 084	2 815 300	2 577 500
3816	Kabel-TV	436 212	444 528	479 700	445 000
SUM		3 196 290	2 766 612	3 295 000	3 022 500

Note 7 – Andre inntekter

Konto	Inntekt	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020	Budsjett 2019
3849	Felles drift sjøpumpeanlegg	-	19 200	-	19 200
3885	Andre inntekter	46 719	61 070	50 000	26 500
SUM		46 719	80 270	50 000	45 700

Note 8 – Anleggsmidler

Sameiet har tidligere aktivert parkbenker og brannpanel. Bokført verdi av tidligere investeringer er i år resultatført under posten inventar og driftsmateriell se note 5.

Note 9 – Honorarer forretningsfører og revisor

Konto	Kostnad	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020	Budsjett 2019
6700	Revisjon	10 000	9 750	10 000	10 000
6710	Forretningsførerhonorar	109 368	106 426	120 000	109 000
SUM		119 368	116 176	130 000	119 000

Note 10 – Vedlikehold

Konto	Kostnad	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020	Budsjett 2019
6600	Vedlikehold bygninger utvendig	20 518	-	50 000	100 000
6602	Vedlikehold rør og sanitær	-	41 896	-	-
6603	Vedlikehold elektrisk anlegg	36 409	8 535	40 000	-
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	62 840	32 995	65 000	55 000
6605	Vedlikehold bygninger Innvendig	-	5 419	-	-
6610	Vedlikehold ventilasjon	-	13 929	-	-
6614	Vedlikehold maling	-	166 843	-	-
6690	Vedlikehold	-	-	39 000	30 000
SUM		119 767	269 617	194 000	185 000

Note 11 – Andre driftskostnader

Konto	Kostnad	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2020	Budsjett 2019
6332	Kommunale avgifter og eiendomsskatt	113 194	109 000	115 000	117 000
6340	Strøm, varmekostnader	900 335	923 250	918 000	934 000
6512	El bil ladepunkt mv	8 006	-	10 000	11 000
7500	Forsikring	116 628	110 331	129 000	116 000
SUM		1 138 163	1 142 581	1 172 000	1 178 000

Til årsmøtet i Sameiet Nøstet Panorama
UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2019
Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nøstet Panorama sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 452 868. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

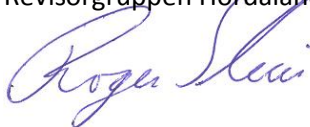
Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Bergen, 27. februar 2020

Revisorgruppen Hordaland AS



Roger Sleire
Statsautorisert revisor

8. Budsjett 2020

Budsjett 2020 Sameiet Nøstet Panorama

*Budsjett 2020***Innkrevde felleskostnader**

Felleskostnader	3 295 000
Andre inntekter	50 000
Sum inntekter	3 345 000

Driftskostnader

Styrehonorar	90 000
Arbeidsgiveravgift	12 700
Felles strøm og varme	918 000
Andre kostnader fellesanlegg	10 000
Kommunale avgifter	115 000
Andre driftskostnader	1 209 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	60 000
Vedlikehold	194 000
Vedlikeholdsavsetning	475 000
Regnskapshonorar	120 000
Revisjonshonorar	10 000
Forsikring	129 000
Sum driftskostnader	3 342 700

Driftsresultat	2 300
-----------------------	--------------

Vedlegg 4

9. Saker til behandling

Styret har mottatt 17 saker til behandling, hvorav 5 med forslag til vedtak. Saker uten forslag til vedtak har styret kommentert.

SAKER TIL BEHANDLING MED FORSLAG VEDTAK		
Sak nr.	Forslagsstiller	Sak til behandling
1	Thor Småbrekke	<p>Vakthold og kontroll av uteareal.</p> <p>Vår og sommer er det mange som søker til bryggearealet og konsumerer medbrakt drikke. Medfører urinering opp etter vegger rundt innkjøring til garasje samt støyende aktivitet etter kl. 22.00.</p> <p>Forslag til vedtak:</p> <p>Generalforsamlingen ber styre gjøre tiltak for å hindre uønsket adferd på fellesarealer og gir styret fullmakt til å inngå avtale med vakselskap for kontroll av uteareal sommerstid.</p>
2	Thor Småbrekke	<p>Schibsted Distribusjon adgang til ytterdører i Nøstegaten 44,50,54 og 56.</p> <p>Det oppleves at aviser regelmessig forsvinner fra postkasse utvendig ved inngangsparti. Det foreslås at Schibsted Distribusjon gis tilgang til ytterdørene i Nøstegaten 44, 50, 54 og 56 for distribusjon /varelevering.</p> <p>Schibsted leverer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aviser• Mat fra kjedene Meny og Spar som den enkelte beboer kan bestille digitalt• Morgendistribusjon av ferskt brød rundstykker, blomster mv. <p>Forslag til Vedtak:</p>

		<p>Årsmøte ber styret gi Schibsted Distribusjon tilgang til ytterdører i Nøstegaten 44, 50, 54 og 56 for distribusjon /varelevering.</p>
3	Helga Skarbøvik	<p>Tilgang til begge takterrasser. Da vi kjøpte leilighet ble det sagt at beboere skulle få tilgang til begge takterrassene, slik at vi som bor i Nøstegt. 56 også skulle kunne benytte terrassen i nr. 44. Slik det er i dag, kan jeg ikke se at vi har tilgang dit.</p> <p>Forslag til vedtak:</p> <p>Seksjonseieres om ønsker tilgang til begge terrasser, og som ikke bor i Nøstegaten 44, kan kjøpe ny adgangsbrikke, som gir tilgang til egen blokk + A blokken. Bestilling sendes styreleder.</p>
4	Geir Kaland	<p>Regndrypp på terrasse gelender Overvann fra balkonger høyere enn egen, drypper rett ned på toppen av rekkverket, noe som medfører ganske høyt og irriterende støynivå.</p> <p>Forslag til vedtak.</p> <p>Styret bes utrede om det er mulig å finne en teknisk løsning som fjerner støyen fra drypp ved overvann på utvendige balkonger.</p>
5	Rolf Røssland	<p>Endring av Husregler punkt 3 (dyrehold)</p> <p>Dagens praksis med at husdyr luftes på terrassen fremstår som svært uhygienisk og dermed til sjenanse for andre brukere. Dette er tilbakemeldinger som jeg har fått av mulige leietagere med barn.</p> <p>Terrassen er ikke egnet til lufting av husdyr da det er begrenset med jord, grøntarealer og drenering og dermed vil urin og avføringsrester ligge i gresset i lang tid. Selv om avføringen tas opp med pose så vil det fremdeles være rester igjen i gresset, og urin er ikke mulig å fjerne.</p> <p>Barn som leker og voksne som benytter området vil dermed bli eksponert for avføringsrester og urin, noe som er meget uhygienisk.</p> <p>Forslag vedtak.</p>

		<p>Punkt 3i Husordensregler for Sameiet Nøstet Panorama endres ved at setningen "Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes" tas ut og erstattes med</p> <p>"Lufting av hunder, katter eller andre husdyr på felles terrasse er ikke tillat".</p>
SAKER TIL BEHANDLING		
Sak nr.	Forslagsstiller	Sak til behandling
1	Maria Drivenes	<p>Styret redegjør skriftlig om hva styret har gjort i sak om reklamasjon på fuktinntrengning i gasjeanlegget. Hva har styret gjort for å innhente faglig kompetanse for å vurdere alvoret i saken.</p> <p>Kommentar fra styret:</p> <p>Styret har startet arbeide med 5 års kontroll for Nøstet Panorama, og det er gjennomført en registrering av feil og mangler i garasjeanlegget av Eivind Aarland, Jeessaa AS, Bergen. Det vil bli tatt kontakt med Constructa etter årsmøte for å avtale tid for 5 års kontroll.</p> <p>Styret vil anbefale at det engasjeres ekstern kompetanse til å delta i arbeidet.</p>
2	Maria Drivenes	<p>Styret framlegger skriftlig hvilke serviceavtaler sameiestyret har inngått.</p> <p>Kommentar fra styret:</p> <p>Det er utarbeidet en liste over serviceavtaler som legges fram for møtet.</p>
3	Nina Høyem	<p>Hvem har ansvar for å se til at følgende i fellesareal blir gjort:</p> <ul style="list-style-type: none"> - renhold av ytre inngangsparti og bytte av knust flis - renhold av vindu/glassdører - sørge for at heis-knapper virker i alle etasjer - kosting/vasking i «kjeller»/bod-gang <p>Kommentar fra styret:</p> <p>Renhold for Nøstet Panorama utføres av Elite Service Partner AS.</p> <p>På grunn av økt trafikk i forbindelse med inngang til Fitness Nr 1. vasker de nå ytre inngangsparti en gang i uken.</p>

		<p>Ansvar for at heis-knapper virker er Schindler AS.</p> <p>Vasking av garasjelegg gjennomføres en gang per år. Renhold i boder er andelshavers eget ansvar.</p> <p>Knust flis er byttet.</p>
4	Inger Marie Nilsen	<p>Omfang av 5-årsbefaring - både leiligheter og fellesarealer</p> <p>Kommentar fra styret:</p> <p>For bolig er det 5 års kontroll, regulert av Bustadsoppføringslova §16.</p> <p>Det er opp til den enkelte andelshaver å melde sine saker til utbygger (Constructa).</p> <p>Seksjonseiere plikter å melde feil/mangler så snart disse oppstår.</p> <p>Styret følger opp fellesområder.</p>
5	Inger Marie Nilsen	<p>Sikre oss håndtering av veggplater på utsiden av huser, og sikkerhet for at veggplater er tilfredsstillende sikret</p> <p>Kommentar fra styret:</p> <p>Utvendige plater er godt festet, og plater som var løse er fulgt opp. Oppdages nye feil, meldes det utbygger (Constructa).</p>
6	Egil Magne Haugstad	<p>Arbeidsforhold i styret</p> <p>Kommentar fra styret:</p> <p>Det er gode arbeidsforhold i styret, med en godt fungerende arbeidsdeling mellom styremedlemmene.</p>
7	Egil Magne Haugstad	<p>Styremedlemmers bruk av sameiet til daglig</p> <p>Kommentar fra styret.</p> <p>Dette vil bli kommentert under valg, ved presentasjon av styremedlemmer.</p>
8	Egil Magne Haugstad	<p>Krav i forbindelse med 5 års kontroll</p>

		<p>Kommentar fra styret.</p> <p>For bolig er det 5 års kontroll, regulert av Bustadsoppføringslova §16.</p> <p>Det er opp til den enkelte andelshaver å melde sine saker til utbygger (Constructa). Seksjonseiere plikter å melde feil/mangler så snart disse oppstår.</p> <p>Styret følger opp fellesområder.</p>
9	Tom H. Rasmussen	<p>Kommunikasjon med styret</p> <p>Kommentar fra styret.</p> <p>Styret arbeider for å bedre kommunikasjon ved aktiv bruk av hjemmesiden og Facebook, samtidig som det er sendt informasjon på e-post til de adresser styret har mottatt.</p>
10	Kjersti Kismul	<p>Kan det ordnes slik at disse faste utgiftene blir gjort mulig å betale med avtalegiro?</p> <p>Kommentar fra styret.</p> <p>Styret arbeider for å få dette på plass i løpet av året.</p>
11	Kjersti Kismul	<p>Kabelnettet ikke er kraftig nok, med treg, til dels sviktende ytelse.</p> <p>Kommentar fra styret.</p> <p>Andelseiere som opplever at kabelnett ikke har tilstrekkelig ytelse, kan kjøpe økt kapasiteten fra Telenor / Canal Digital.</p>
12	Styret	<p>Elektronisk nøkkelsystem</p> <p>Kommentar fra styret.</p> <p>Styret innhenter tilbud på kostnader ved å gå over til elektronisk nøkkelsystem (se sak om Schibsted)</p>

10. Valg av styre

Følgende styremedlemmer er ikke på valg:

Styremedlem: Joseph Vasquez, valg til 2021

Styremedlem: Thomas Sandland (næring) valg til 2021

Styremedlem: Arild Geir Wespestad valg til 2021 (trukket seg fra styret)

Varamedlem: Runar Andre Larsen, valg til 2021

Som en følge av at Geir Wespestad har trukket seg fra styret er det valg på styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Innkomne forslag:

Øystein Jensen

Ståle Øvstetun

Valgkomites innstilling:

Styreleder: Hans Rudi Nilsen: foreslår gjenvalg (2020 – 2022)

Styremedlem: Martine Male Kolberg (2020 – 2021)

Styremedlem: Runar Andre Larsen (2020 – 2022)

Første varamedlem: Øystein Jensen (2020 – 2022)

Andre varamedlem: Ståle Øvstetun (2020 – 2021)

Husregler

Husordensregler for Sameiet Nøstet Panorama

- **1 Formål**

Husordensregler har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og opprettholde og sikre et godt naboskap. Reglene bygger på en avveining mellom hensynet til den enkelte sameiers selvstendighet og frihet på den ene side, og på den annen side hensynet til de øvrige beboere og sameiet som helhet. Godt naboskap fordrer både toleranse og hensynsfullhet hos den enkelte beboer.

- **2 Sameiers plikt**

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og eventuelle leietakere.

- **3 Fellesarealer**

Fellesarealer innendørs og utendørs, herunder bl.a. trappeoppgang, fellesrom mellom leilighet og heis, korridorer, garasje, felles kjellerrom og utendørs arealer må ikke unødig opptas med gjenstander, slik som for eksempel sykler, andre personlige eiendeler eller lignende. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig. Sykler kan plasseres på den enkelte seksjonseiers parkeringsplass, bod eller eventuelt nærmere anvist sted i garasjen. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu eller utgangsdør, listeverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal. Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å montere parabolantenne, lykter, markiser/baldakiner eller lignende. Dette gjelder også på balkong. Tillatelsen kan ikke nektes uten saklig grunn. Et sentralt moment i denne vurderingen vil være hensynet til byggets felles fasade/helhet og graden av synlighet fra andre leiligheter eller gateplan. Eventuell montering skal i tilfelle foretas av kvalifisert personell.

Utover det som her er nevnt, må det ikke foretas noen endringer eller påmonteringer i tilknytning til fellesarealer og fasade, uten at styret har gitt forhåndssamtykke.

Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer. Dersom man har kjennskap til nøkkelkode for inngangsdør, skal denne under ingen omstendigheter oppgis til noen utenfor den enkelte husstand.

Takterrassen skal benyttes i henhold til de enhver tid gjeldende regler for denne. Reglene fastsettes av styret.

Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. ~~Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.~~ Lufting av hunder, katter eller andre husdyr på felles terrasse er ikke tillatt.

- **4 Boder**

Beboer plikter å holde orden i egen bod. Det er ikke tillatt å oppbevare eksplosive væsker eller lignende i bodene. Likeledes er det forbudt å oppbevare illeluktende stoff eller annet som kan sjenere andre beboere. Det er tillatt med kjøleskap/frys i bod så fremt installasjon/strømuttak er utført av autorisert fagperson og koblet til seksjonseiers egen strømmåler.

- **5 Indre orden**

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i egen seksjon, herunder også at alle andre som beboer gir adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboerne. Sameier plikter til enhver tid å holde sin seksjon i tilfredsstillende byggteknisk stand. Endringer eller vedlikehold i seksjonen som krever fagkyndig personell skal utføres av fagkyndig, slik som for eksempel rørlegger-, gass og elektrikerarbeider. Grilling på ballkongen må kun foretas med gass- eller elektrisk grill. Bruk av kullgrill eller lignende er ikke tillatt.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledninger skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet/rørene ikke fryser.

- **6 Parkering**

Parkering foretas på egne plasser i sameiet. Det må ikke parkeres utenfor sin egen oppmerket parkeringsplass da dette er til sjenanse for andre brukere av parkeringsanlegget. Ved overtredelse av denne bestemmelsen, vil både eier av parkeringsplassen som blir krenket eller styret kunne kreve å få bilen tauet vekk på eierens regning. Det samme gjelder for personer som parkerer på plasser uten tillatelse. Montering av el-kontakt til lader for elbil må utføres av autorisert fagperson og kobles til sameiers strømmåler.

- **7 Utleie av leiligheter, bod eller parkeringsplass**

Sameier plikter å melde fra til styret og forretningsfører om utleie av leilighet, bod eller parkeringsplass i forkant. Dette for å sikre at styret til enhver tid har oversikt over beboere og hvem som har tilgang til sameiet. Tilsvarende gjelder leietaker ved eventuell fremleie. Seksjonseier er ansvarlig for å føre nødvendig tilsyn og sørge for at leietakeren følger husordensreglene.

- **8 Styrets adgang til besiktigelse**

Styret kan kreve adgang til besiktelse av en seksjon, dersom dette er nødvendig for vedlikehold av sameiets anliggende, eller dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler. Styret kan også gi vaktmester eller fagfolk adgang til leiligheten for vedlikehold eller utbedringer av sameiets anliggender eller dersom sameier ikke sørger for nødvendige utbedringer.

- **9 Utfyllende husordensregler**

Som husordensregler gjelder også de oppslag eller særskilte instruksjoner gitt av styret.

- **10 Overtredelse av husordensreglene**

Beboerne er erstatningsansvarlig for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten, garasje eller øvrige fellesarealer. Ved tiltak i boenhet/fellesareal som utføres av beboer/besøkende, og som påfører sameiet kostnad, skal kostnaden betales av beboer. Seksjonseier er solidarisk ansvarlig for denne kostnaden. Overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameier og ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysning om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av sameierens plikter. Vesentlig mislighold kan medføre utkastelse dersom eierseksjonsloven (lov 16. juni 2018. nr. 74 om eierseksjoner), ev. sameigelova (lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige) og tvangsfullbyrdelsens (lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse) vilkår for dette er oppfylt.

- **11 Ikrafttredelse og endring**

Husordensregelen trer i kraft fra den dagen årsmøte med simpelt flertall har vedtatt disse, og kan kun endres av årsmøtet med simpelt flertall. Eventuelle forslag til endring av husordensreglene må være inkludert i innkallingen til årsmøtet.

Beboermøte for Nøstet Panorama

Sted, tid: Bergen 15.06.2020

Saker til behandling: