



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 3494

SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

12. mars 2026 kl. 19:00, Scandic Bergen City hotel. Håkonsgt 2-5. Parkering i Klostergarasjen. .

### 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 i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Årsmøtet

Årsmøtet avholdes i henhold til innkalling og dagsorden. Kun saker som er satt på dagsorden skal behandles. Forslag som er meldt innen fristen er ført på dagsorden. Kun disse blir behandlet. Andre forslag kan ikke fremmes på årsmøtet.

Vi møtes til sosialt samvær som tidligere etter årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring
8. Morten Almenningen: Dørlås/vrinøkkel ved ytterdører og garasjeporter byttes ut
9. Morten Almenningen: Lås på dører fra garasjeanlegg til trappehus
10. Morten Almenningen: Vedlikeholdsrutiner.
11. Neil Lawther, Stian Stenseth : Vedlikeholdsarbeid
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Peter Mentz von Erpecom er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Arne Visnes og Elsa Anita Hultgren er valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 3494 Skiparviken Boligsameie - Årsregnskap 2025.pdf

2. 3494 Revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000.

---

## Vedtektsendring

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Behov for endring av vedtektenes §3.4

### Styrets innstilling

Dagens vedtekt.

#### §3.4

*Fjernvarme/tappevann Forbruk fjernvarme innkreves a-konto over felleskostnadene og avregnes årlig etter reelt forbruk iht. målere. Alternativt benyttes sameierbrøk. Oppvarming av fellesarealer og varmetap, fordeles iht. sameiebrøk.*

### Begrunnelse for vedtektsendring

Vedtektene våre ble utformet av Skiparviken AS da Skiparviken Boligsameie ble etablert i april 2021. De bygger på en standardmal som ikke fullt ut er tilpasset driften i vårt sameie.

I dagens vedtekter står det at fjernvarme skal avregnes én gang i året. Denne prosessen utføres av ISTA og OBOS, der OBOS fakturerer og ISTA foretar avlesning og avregning. Årsavregningene gir forsinkelser. Det gir minimum åtte ukers forsinkelse – ofte mer. Det samme gjelder avregning ved inn- og utflytting. OBOS må sende flyttemelding til ISTA, som deretter skal avregne, og først deretter kan OBOS fakturere.

**Månedlig avregning og direkte fakturering fra ISTA til den enkelte seksjonseier vil gi:**

- bedre kontroll for beboerne
- mer presise avregninger ved flytting
- jevnere og mer forutsigbar etterskuddsvis fakturering
- bedre oversikt over eget energiforbruk, tilsvarende ordningen med strøm
- a konto beløp slik det er i dag frafalles.

Flere borettslag og sameier benytter allerede månedlig avregning, og ISTA kan levere dette både for varmtvann og gulvvarme hos oss.

Det er heller ikke lagt gulvvarme eller fjernvarme i fellesarealer som boder, garasje og trappehus, slik dagens vedtekter omtaler. Oppvarmingen der er elektrisk via ventilasjonsanlegget og inngår i felles strømregning.

For at praksisen vår skal være i samsvar med vedtektene, må disse oppdateres på dette punktet.

### Forslag til vedtak

§3.4 Fjernvarme/tappevann: Forbruk fjernvarme og varmtvann avregnes elektronisk og faktureres direkte til seksjonseier. Fakturering skjer basert på målt forbruk inklusivt varmetap til den enkelte leilighet. Unntaksvis kan avregning foretas etter eierbrøk.

## Morten Almenningen: Dørlås/vrinøkkel ved ytterdører og garasjeporter byttes ut

### Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Foreslår at dørlås/vrinøkkel ved ytterdører og garasjeporter byttes ut med elektronisk leser. Da bruker man en brikke (RFID) istedenfor fysisk nøkkel. Dette gir enklere tilgang og mindre vedlikehold (som smøring av låssylindere), samt bedre sikkerhet da man kan sperre tilgang til mistede brikker. Forslag: Styret skal jobbe videre med å bytte ut dørlås/vrinøkkel ved ytterdører og garasjeporter med elektronisk RFID-leser.

### Styrets innstilling

Før dette vedtas at låser skal skiftes, bør det undersøkes om det er formålstjenlig. Styret bør få anledning til å undersøke kostnader og nytteverdi ved en slik løsning hos leverandør.

Det er et spørsmål om tiltaket vil kreve omfattende ombygginger og nye installasjoner, blant annet etablering av internettforbindelse til hver ytterdør i anlegget. Det kan være at vedlikeholdet av låser i praksis vil være det samme som i dag, ettersom låser fortsatt må smøres årlig. Når det gjelder sikkerhet har tap av nøkler foreløpig ikke vært et problem i sameiet. Uansett kan RFIDbrikker kjøpes og kopieres, mens nøkler ikke kan kopieres på samme måte.

I dagens system styres garasjedøren via fjernkontroll, noe som gjør bruken enkel og fleksibel. Det er et spørsmål om en RFID-løsning vil kreve at man fysisk går helt bort til leseren ved døren.

#### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Morten Almenningen: Dørlås/vrinøkkel ved ytterdører og garasjeporter byttes ut
- Mot Morten Almenningen: Dørlås/vrinøkkel ved ytterdører og garasjeporter byttes ut

#### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Foreslår at dørlås/vrinøkkel ved ytterdører og garasjeporter byttes ut med elektronisk leser.
2. Styret får i oppdrag å undersøke nærmere løsninger og kostnader knyttet til dette forslaget, og får fullmakt til eventuelt å bytte låser.

Sak 9

## Morten Almenningen: Lås på dører fra garasjeanlegg til trappehus

Forslag fremmet av:

Morten Almenningen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Foreslår at dører mellom garasjeanlegg og trappegang blir låst. Dette vil bedre sikkerheten i sameiet i tilfelle uvedkommende kommer seg inn i garasjen.

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at forslaget ikke vedtas.

I stedet foreslår styret å redusere åpningstiden for garasjeporten til 15 sekunder. Kortere åpningstid vil redusere risikoen for at uvedkommende tar seg inn i garasjen, samtidig som beboere som kjører inn får bedre kontroll. Løsningen er prøvd ut i Agarasjen med godt resultat.

Døren er en rømningsvei, i tillegg til at den benyttes til vanlig tilkomst. Det følger av byggeteknisk forskrift (TEK17) § 11-13 syvende ledd at rømningsvei skal utføres slik at den sikrer rask rømning. Ut fra veilederen til forskriften setter det større begrensninger for / om slike dører kan låses. Det følger bl.a. av den at dør som er låst må åpnes automatisk hvis brannalarmen utløses. Uten større ombygning kan det tilsi at det er både kostnadskrevenende og komplisert å ha låst dør.

Styret vurderer i tillegg at det ikke er hensiktsmessig å kreve nøkkel ved inngang fra trappehuset. Dette vil skape ulemper i hverdagen, særlig når man har hendene fulle – for eksempel med barn på armen og bæreposer.

Dagens trykkplate gir en mer brukervennlig løsning.

Det har kun vært ett tilfelle av tyveri i garasjen i løpet av de fem årene sameiet har eksistert. Det tilsier også at det ikke er nødvendig med et slikt tiltak.

Dersom årsmøtet ønsker å gå videre med forslaget om justert åpningstid, må styret få en vurdering av om det er lovlig å gjennomføre tiltaket. I tilfelle det er lovlig vil styret anbefale å teste løsningen i ett av byggene som en prøveordning før eventuell permanent innføring.

### Forslag til vedtak

Foreslår at dører mellom garasjeanlegg og trappegang blir låst.

---

Sak 10

## Morten Almenningen: Vedlikeholdsrutiner.

Forslag fremmet av:

Morten Almenningen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bygningsmassen nærmer seg 5 år og i den forbindelse savner vi oversikt over hvilke tilsyn og vedlikehold som er planlagt for bygningsmassen i sameiet. En slik plan bør omhandle tilsyn og vedlikeholdsintervall av f.eks: Tak/taktekking, sluker/nedløpsrør, kledning/fasadeplater/bygningsbeslag, låser og garasjeporter. Finnes en slik plan, og er den utarbeidet iht. anbefalinger fra fagkyndige? Forslag: Det utarbeides en plan i samarbeid med fagkyndige for jevnlig tilsyn, vedlikehold og vedlikeholdsintervall av bygningsmassen. Denne planen skal ligge på Vibbo slik at alle i sameiet enkelt kan finne den.

### Styrets innstilling

Styret deler innsenders ønske om en helhetlig oversikt over tilsyn, vedlikehold og vedlikeholdsintervaller for bygningsmassen. Dette er et viktig arbeid nå som bygningsmassen nærmer seg fem år.

Styret har allerede igangsatt et samarbeid med OBOS Prosjekt for å etablere en faglig forankret vedlikeholdsplan, som nevnt i årsrapporten.

Arbeidet omfatter:

- kartlegging av teknisk tilstand
- anbefalte vedlikeholdsintervaller fra fagkyndige
- vurdering av kostnadsbilde og behov for fremtidig kapitaloppbygging
- etablering av rutiner for løpende tilsyn og oppfølging

Utforming og oppfølging av vedlikeholdsplaner ligger etter eierseksjonsloven til styrets ansvar. Det er derfor viktig at styret beholder styringen med dette arbeidet.

### Innstilling:

Styret anbefaler at forslaget **ikke vedtas**, da arbeidet allerede er igangsatt og ivaretas.

Opprinnelig tekst:

Styret vil henvise til årsrapporten og har allerede igangsatt initiativ med OBOS Prosjekt i den hensikt å etablere sikre og gode rutiner for vedlikehold i årene fremover. Dette innebærer også kostnadsbilde og behovet for kapital til inndekning av disse kostnader. Styret vil alltid være ansvarlig for etablering og gjennomføring av slik vedlikeholdsplan. Det er derfor viktig at styret holder fast i dette fremover.

### Forslag til vedtak

Det utarbeides en plan i samarbeid med fagkyndige for jevnlig tilsyn, vedlikehold og vedlikeholdsintervall av bygningsmassen. Denne planen skal ligge på Vibbo slik at alle i sameiet enkelt kan finne den.

---

Sak 11

## Neil Lawther, Stian Stenseth : Vedlikeholdsarbeid

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Skiparviken boligsameie består av 10 bygg, underjordisk anlegg og uteareal. Det ligger store verdier i byggmassen og det nærmer seg 5 år siden overtagelse i 2021.

Med så store verdier er det god økonomi i å forebygge begynnende problemer grunnet slitasje og naturlig forfall. Det gjør også våre leiligheter til attraktive salgsobjekter om vi kan vise til at vi har velfungerende vedlikeholdsprogrammer. Det innebærer at vi kjenner til regelverk og har planer for drift og vedlikehold.

#### Forslag til vedtak

Skiparviken boligsameie knytter til seg fagkyndig ekspertise innen bygg og vedlikehold som kan rådgi, utarbeide planer, koordinere og kvalitetssikre vedlikeholdsarbeid.

#### Styrets innstilling

Forslaget er dekket av det foregående forslag. De to forslag behandles under ett.

#### Forslag til vedtak

Forslaget ansees sammenfallende med foregående forslag og behandles under dette

---

Sak 12

### Valg av tillitsvalgte

Ove Veum og Peter Mentz von Erpecom ble valgt for 2 år i 2024. De har begge sagt seg villige til nye 2 år.

#### Innstilling

Styret innstiller på gjenvalg av Ove Veum og Peter Mentz von Erpecom

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ove Veum
- Peter Mentz von Erpecom

# Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT Skiparviken Boligsameie

Driftsåret 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre bestått av:

**Styret**

Leder

Ove Lind

Skiparviklia 9

Styremedlem

Hilde Egenberg

Skiparviklia 24

Styremedlem

Peter Mentz von Erpecom

Skiparviklia 9

Styremedlem

Ove Veum

Skiparviklia 18

Styremedlem

Ragnhild Storheim Johnsson

Skiparviklia 15

Vibbo

Vibbo er boligselskapets informasjonskanal. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vibbo er en nyttig kanal også for seksjonseiere som ønsker å utveksle erfaringer og om andre spørsmål angående leilighetene. Vibbo skal ikke benyttes til markedsføring overfor medlemmer i sameiet.

**Generelle opplysninger om Skiparviken Boligsameie** Sameiet består av 124 seksjoner.

Skiparviken Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 827039802, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 41/ 66

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

Skiparviken Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er OBOS Eiendomsforvaltning. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Vicenario

Dette er en databank for hver seksjonseier som LAB AS opprettet ved overtagelsen i 2021. Her ligger all FDV dokumentasjon for hver leilighet og for byggene A B C og D. Hver bruker har en login Bruker ID og passord. Det er LAB ved Per Jarle Jacobsen som administrerer brukere av Vicenario.

Grunnen for at dette nevnes i vår årsmelding er viktig. Vicenario forsvinner fra juni 2026 altså ved 5 års frist for reklamasjoner. Da forsvinner også all dokumentasjon for din leilighet. Derfor må alle som ønsker dette ivarettatt, laste ned FDV dokumenter på sin egen lagringsplass. Dette vil sameiet ikke ha ansvar for da hver seksjonseier er ansvarlig for egen leilighet.

Dette gjelder også all dokumentasjon i reklamasjonssaker man har meldt

### Styrets arbeid

Styret har ansvar for økonomi, vedlikehold, drift og forvaltning av eiendommen, og for å ivareta beboernes felles interesser.

Styret har gjennomført 7 styremøter i perioden april -desember. Styremøtene er avholdt privat hos styremedlemmene på rundgang. Enkel servering/bevertning og nødvendig rekvisita/kontorutstyr er ikke belastet sameiets midler. I alt er 98 saker behandlet i styremøter. Styret benytter egen kommunikasjonskanal for enklere beskjeder og problemstillinger. Samarbeidet i styret har vært meget godt med stort engasjement og gode konstruktive diskusjoner. Det har ikke vært dissens i styret i noen av sakene styret har behandlet.

Styrets arbeid: det vises til punkter under.

Styret behandler også henvendelser fra beboere, enten via Vibbo eller som epost til skiparviken@styrerommet.no. Vi håper vi har kunnet gi beboerne gode svar og hjelp på deres henvendelser.

### Informasjonsbrosjyre.

Styret har lagt inn link til informasjonsbrosjyre på VIBBO som er til bruk for beboerne angående praktiske spørsmål knyttet til leiligheten. Nyttig informasjon om sameiet, tekniske spørsmål, nyttige råd og oversikt over våre leverandører innen VVS, ventilasjon og elektro.

### OBOS nøkkel.

Styret vil oppfordre alle som måtte ha behov for gode løsninger for låsing av sin entredør, til å orientere seg om OBOS nøkkel. Sameiet har lisensavtale med OBOS for samtlige leiligheter. Den enkelte beboer kan derfor skaffe seg tilgang til OBOS sitt nøkkelsystem. OBOS nøkkel bestilles gjennom OBOS til eiers kostnad.

Styret sitt hovedfokus har i denne styreperioden vært

- 1: sikre stabil drift av tekniske installasjoner
- 2: følge opp bygninger og fellesareal overfor utbygger, med fokus på garantitid som utløper juni 2026
- 3: sikre at husordensreglene blir fulgt
- 4: kontakt med offentlige etater i saker der dette er nødvendig (bl.a BIR matavfall)
- 5: følge opp eksisterende avtaler og reforhandle disse, og inngå nye avtaler

**6: behandle særskilte saker, som reforhandling av ISTA avtalen for mer brukervennlighet og månedlig avregning og fakturering**

**7: gjennomføre årsmøte vedtak fra 2024, herunder filter i vannforsyning til leilighetene.**

**8: Norgespris er innført for strøm og gulvarme. Det omfatter også Elaway og billading**

Styret har ikke prioritert oppgaver som ligger til den enkelte beboer sitt ansvar. Bruken av masternøkkel er derfor begrenset til nødtilfeller der en beboer er i akutt behov for hjelp. All tilgang i forbindelse med rutineservice har vært den enkelte seksjonseiers ansvar.

Styret har etablert ny rutine for bestilling av felles servicetjenester som omfatter alle leiligheter. Årets KESS VVS service ble gjennomført etter et listesystem som fungerte svært effektivt. Alle beboere fikk utført service på det tidspunkt de hadde booket. Masternøkkel ble kun brukt der seksjonseierne hadde godkjent det.

#### **Reklamasjoner:**

Styret har hatt mye fokus på å følge opp løpende saker med LAB. Vi har god dialog og LAB har en aktiv holdning. LAB har på vår oppfordring utført kameraundersøkelse av utsatte fasader på alle byggene. Hensikt var å avdekke eventuell fuktighet under fasadeplater. Det er ikke funnet tegn til fuktighet ved denne undersøkelsen. Styremedlem var tilstede under denne befarings.

Vi har løpende saker som følges opp i 2026. Dette gjelder bl.a. fukt i takdekke i garasjeområder.

#### **Reklamasjon varmeanlegget.**

Det har vært dialog om utfordringer knyttet til sameiets varmeanlegg. Dette førte til at anlegget ble revurdert av både KESS VVS og LAB AS. I 2025 ble det gjennomført en rensing av gulvvarmeanlegget, inkludert utskifting av vannet i rørsystemet i leilighetene. Arbeidet var omfattende, men gjennomføringen gikk som planlagt.

#### **Leverandører**

Vi har i dag følgende leverandører av de viktigste funksjoner.

#### **Tjenester**

- Ista-avtalen om avregning av fjernvarme(gulvarme).
- Renhold: Avtalen med Mr Clean er fulgt opp og styret er fornøyd med leverandøren. Vindusvask er en tjeneste sameiet tilbyr seksjonseiere. Det er utfordrende arbeid i en del av byggene. Dette er planlagt i april 2026.
- Gressklipping: Vi har løpende avtale med Endre Raa. Styret er veldig fornøyd med hans arbeid. Robotklippere er et nyttig tilskudd i vedlikeholdet av grøntområder.
- Vaktmester. Sameiet har ingen fast engasjert vaktmester. Styret har hatt jevnlig tilsyn med anlegget, garasjer og tekniske rom. Mye av tilsynsarbeidet er utført av våre leverandører innen de ulike fag. Behovet for fast vaktmester vurderes løpende.
- TV/internett: Avtalen med Telenor ble reforhandlet i 2023 med binding i 3 år.

#### **Service - vedlikehold**

- One Co . service el installasjon, brannsikring, brannslanger/brannskap, strømnnett til el bil lading.
- Scan Heis AS. Vi følger lovpålagte kontroller og hadde Offentlig heiskontroll på besøk i 2025. (Forrige gang var i 2023). Avvik er håndtert.
- KESS: Utfører vvs service og annet arbeid. Service i leiligheten er den enkelte eiers ansvar.

- VVT Service. Vi har avtale om service på ventilasjonsanleggene i fellesareal og avfukteranlegg ved bodene. Beboer kan inngå privat avtale med VVT Service for skifte av filtre og service på eget anlegg.
- Sprinkelanlegg. Avtalen med Procon AS vedrørende service på sprinkleranlegg har fungert tilfredsstillende. Det foretas service etter gjeldende regler.
- Gass Service: GS fyller tanker ved behov/når det er prisgunstig ut fra egen overvåking. Årets service forløp meget bra og uten spesielle administrative utfordringer.
- Elaway har service på ladeanlegg garasje. Det synes å fungere bra i 2024 uten nevneverdige problemer. Det er individuell prising. Strømnettet er sameiets ansvar.
- Portman AS . Årlig service på garasjeporter.
- Låssenteret Bruvik. Service og reparasjon låssystemer.

### **Annet**

- Det er en avtale med Bergen kommune angående elektronisk låsesystem vedrørende tilkomst for pleiepersonell m.m.

### **Vedlikehold.**

Styret har etablert kontakt med OBOS prosjekt for å få forslag til vedlikeholdsplan og service av bygningsmassen. Dette vil være på plass i mars 2026. Denne plan tar utgangspunkt i status ved garantitids utløp juni 2026. En slik plan vil omfatte innvendig og utvendig vedlikehold og være en årsplan med langt perspektiv. Dette danner grunnlag for budsjettmessige avsetninger fremover og bygging av egenkapital.

### **OBOS forretningsførsel.**

Styret er tilfreds med samarbeidet med OBOS. Vi får raske svar på våre henvendelser og regnskapsførsel er oversiktlig. Styret er ikke fornøyd med OBOS Eiendoms rutiner for melding ved eierskifte. Dette blir tatt opp i diskusjon omkring avtalen. Denne funksjon er spesielt viktig om vi går inn for avtale om månedlig varmeavregning med ISTA.

Konsulenttjenester fra OBOS er holdt på et minimum. Styret har gjennomgang av økonomi på hvert styremøte og utarbeider selv budsjett.

### **Hagegruppe**

Hagegruppen har hatt fokus på stell av bed og beplantning.

Det har vært utført betydelig arbeid ved rydding og planting av dekorative blomster i vårt område. Dette er både ved dugnader og ved enkelt personers innsats.

Takk til alle og spesielt hver og en som har tatt initiativ til innsats i vårt område.

Dette er særdeles viktig og flott arbeid som vi alle nyter godt av og ikke bare oss alene, men alle som går turer i området kan glede seg over.

Noen oppgraderinger er fortsatt på programmet bla en grundig endring av området innerst mellom B og D bygget. Her ønskes gressplen i stedet for dagens nokså uryddige plantevekster. Dette blir arbeid utført på anbud. Det vises til Hageplan som ble fremlagt ved forrige årsmøte som følges videre.

### **Parkering.**

Skiparviklia er offentlig vei og dessverre opplever vi parkering over lang tid av biler som ikke naturlig hører til her hos oss. Dette er beklagelig. Henvendelse til kommunen om regulering av parkering har ikke ført frem da kommunen ikke har slike planer utenfor den gamle bygrensen.

### **Gjesteparkering**

Gjesteparkering er i B og C garasjer. Man benytter appen Pal Gate. Kun seksjonseier har tilgang til gjesteparkering. Styret påpeker at gjesteparkering er forbeholdt gjester til beboere.

Hvis noen har behov for ekstra parkering, skal styret kontaktes. Styret disponerer plasser til leie.

### **El Sparkehjul.**

Parkering av disse blir stadig påtalt. Den enkelte må ta ansvar for å sørge for parkering på egnet område f.eks. ved sykkelstativer.

Ingen elsparkesykler skal plasseres utenfor innganger eller ved husvegger grunnet brannfare.

### **Hundehold.**

Vi har en god del hunder i vårt sameie. Det er en god kultur blant hundeeiere generelt. Både lekeplassen og beplantet område / bed langs veien er forbudt område for hunder. Hunder skal føres i kort bånd i våre fellesarealer.

### **Sameiet generelt.**

Styret opplever generelt at det er respekt og godt samhold mellom beboerne. Vi har svært lite problemer med forstyrrende adferd og hendelser. Det er 5 utleieleiligheter hvor Bergen Kommune disponerer 2 av disse. Styret har kontaktpersoner i kommunen for formidling av henvendelser.

### **Gjennomgang av bygningsmasse . 5 års frist.**

Det er en alminnelig reklamasjonsfrist på 5 år. Det er derfor viktig å få avdekket eventuelle mangler ved bygningsmassen før fristen går ut. Som en følge av erfaringer fra andre byggeprosjekter ble det i 2025, sammen med LAB AS, utført visuell inspeksjon av fasadeplaters bakside mot grunnmur og i overgang vinduer på utsatte fasadeområder i alle bygg. Det ble ikke påvist fuktighet eller tegn til fuktskader bak fasadeplatene. Styret gjennomfører jevnlig inspeksjonsrunder og har meldt saker til Vicenario på bakgrunn av disse inspeksjoner. Styret har engasjert eksterne for rensing av taknedløp. Dette var ikke gjort siden overtagelsen i 2021. Noen nedløpsrister manglet og er ettermontert.

### **Skader.**

Vi har i år hatt en skade ved påkjørsel av fasadeplate i nr 24. Dette medførte behov for reparasjon som vil bli utført av Klimabygg AS etter anbefaling fra LAB AS.

Styrets inspeksjonsrunder har dessverre også avdekket hærverk på branndør i trappehus. Dette er ytterst beklagelig og unødvendig. Døren ble demontert og reparert av styret.

### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Forsikring**

Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggs innretninger og forbedringer i fellesareal og bygningsmasse. Oppstår skader som omfatter bygninger, fellesareal (trappehus garasje inngangspartier) skal man sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

#### **Skademelding:**

Skaden meldes snarest 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.

#### **Seksjonseier:**

Skader innenfor egen leilighet dekkes som hovedregel av seksjonseiers forsikring og skal meldes til eget forsikringsselskap.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Underretning til styre**

Samtidig som det sendes melding til forsikringsavdelingen til OBOS eller til eget forsikringsselskap, sendes det kopi til styret på epost adresse skiparviken@styrerommet.no.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

*For styret,*

Styreleder Ove Lind.

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Resultat**

Årets driftsresultat er kr 524.059. Resultat etter finans er 579.230 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets Egenkapital pr. 31.12.2025.**

Egenkapitalen vises i balansen. Sameiet har ingen langsiktig gjeld. Egenkapitalen pr. 31.12.2025 var kr 3.116.954

#### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 827039802, KLIENTNR. 3494**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 511 293	3 392 202	3 392 000	3 541 000
Ladeinntekter elbil		204 729	168 933	180 000	180 000
Andre inntekter		0	198 780	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 716 022</b>	<b>3 759 915</b>	<b>3 572 000</b>	<b>3 721 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-35 250	-35 250	-35 250	-35 250
Styrehonorar	4	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger		-51 724	-49 225	0	0
Revisjonshonorar	5	-11 753	-11 263	-12 480	-12 854
Forretningsførerhonorar		-182 180	-175 175	-180 000	-188 100
Konsulenthonorar		-26 905	-16 184	-115 000	-115 000
Drift og vedlikehold	6	-599 618	-714 666	-825 200	-930 630
Forsikringer		-454 924	-410 275	-470 000	-526 400
Energi/fyring	7	-496 949	-463 512	-475 000	-475 000
TV-anlegg/bredbånd		-539 400	-446 400	-574 740	-591 982
Andre driftskostnader	8	-543 260	-446 161	-552 500	-576 475
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 191 962</b>	<b>-3 018 110</b>	<b>-3 490 170</b>	<b>-3 701 692</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>524 059</b>	<b>741 804</b>	<b>81 830</b>	<b>19 308</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	55 171	46 583	9 900	9 900
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>55 171</b>	<b>46 583</b>	<b>9 900</b>	<b>9 900</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>579 230</b>	<b>788 388</b>	<b>91 730</b>	<b>29 208</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		579 230	788 388		



## 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.

### SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 796 900
Garasje	118 856
TV/Bredbånd	550 855
Parkering	45 300
Leie/felleskostnader tidl.år	-618
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 511 293</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

## NOTE 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-250 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -4 750

**NOTE 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-11 753
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 753</b>

**NOTE 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 165
Drift/vedlikehold VVS	-185 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 538
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 315
Drift/vedlikehold heisanlegg	-256 316
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 260
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 870
Drift/vedlikehold søppelanlegg	38 000
Kostnader dugnader	-2 374
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-599 618</b>

**NOTE 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-496 501
Fjernvarme	-448
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-496 949</b>

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

Lokalleie	-8 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 113
Håndverktøy	-7 115
Annet driftsmateriale	-4 003
Vaktmestertjenester	-44 320
Renhold ved firmaer	-309 309
Snørydding	-43 500
Gressklipping	-58 382
Andre driftskostnader	-26 557
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 750
Andre kontorkostnader	-19 301
Drivstoff	-213
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 254
Bank- og kortgebyr	-4 251
Øreavrunding	8
Velferdskostnader	-8 202
Tap på fordringer	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-543 260</b>

**NOTE 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 083
Renter av sparekonto i OBOS-banken	49 764
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	825
Andre renteinntekter	499
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>55 171</b>

**NOTE 10****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) fjernvarme	-336 066
Forskuddsinnbetalinger (a konto) gass	-187 200
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-523 266</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	15 070
Fjernvarme	376 611
Gass	152 529
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>544 210</b>

Uoppgjorte avregninger gjøres opp 2026 232 147

**SUM ENERGIAVREGNING 253 091**

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

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

**NOTE 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	-105
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-105</b>

## Til årsmøtet i Skiparviken Boligsameie

### UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Skiparviken Boligsameie** som viser et overskudd på kr 579 230. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 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.



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](mailto:hordaland@rg.no)

Foretaksregisteret  
NO 935 874 130 MVA  
Bank 8580.14.20880

[www.hordrev.no](http://www.hordrev.no)

### *Styrets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 26. februar 2026

**Hordaland Revisjon AS**



Roger Sleire

Statsautorisert revisor

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.03.26

Selskapsnummer: 3494 Selskapsnavn: SKIPARVIKEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

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

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