OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 6398
SAMEIET ELSESRO BRYGGE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ELSESRO BRYGGE

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2026 kl. 18:00, Christineborg Borettslag.

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 møtet. 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.

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. Arbeidsavtale
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ELSESRO BRYGGE

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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Geir Skorpen som møteleder

Forslag til vedtak

Geir Skorpen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Antall stemmeberettigede godkjennes.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen som godkjent.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår Erik Nilsen og Rune Helljesen til å signere protokollen

Forslag til vedtak

Erik Werner Nilsen og Rune Helljesen er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet dekkes av opptjent egenkapital.

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner årets regnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6398 Årsregnskap 2025.pdf
2. Årsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal godkjenne styrets honorar.

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret endres til 200.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200.000,-

Sak 7

Arbeidsavtale

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

MANDAT

På fjorårets Generalforsamling i Sameiet ble Rune Helljesen tildelt et mandat til å presentere et forslag til avtale med Geir Skorpen som skal presenteres på Generalforsamling i 2026

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og ser det som positivt at vi har en som følger opp utførte arbeider i garantitiden (5 år).

Forslag til vedtak

Arbeidsavtalen godkjennes.

Vedlegg

3. BAKGRUNN. RUNE HELLJESEN FRA 2026.pdf

4. ARBEIDSAVTALE FRA 2026.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Styrets leder har ett år igjen. Ronald Tuft og Grethe Berentsen står på valg som styremedlemmer. Varamedlem Torgeir Stensaker står også på valg.

Innstilling

Det er ikke kandidater som har meldt seg til styret. Sittende styre har sagt ja til å sitte til 2027 altså et år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Berentsen
- Ronald Tuft

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torgeir Stensaker

SAMEIET ELSESRO BRYGGE
ORG.NR. 821004292, KLIENTNR. 6398

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 536 410	2 699 830	2 771 000	2 647 000
Garasjer	9	428 900	347 200	453 000	455 000
Ladeinntekter elbil		54 362	0	0	55 000
Andre inntekter	3	565 658	354 313	0	170 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 585 330**	**3 401 343**	**3 224 000**	**3 327 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-482 610	-443 202	-272 500	-372 500
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-10 016	-18 710	-9 500	-9 900
Forretningsførerhonorar		-148 760	-143 040	-151 000	-155 000
Konsulenthonorar		-334 276	-394 973	-400 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-730 894	-683 865	-565 000	-535 000
Forsikringer		-296 570	-250 721	-280 000	-325 000
Kommunale avgifter	8	-50 922	-20 263	-20 000	-51 000
Garasjer	9	-295 464	-232 127	-150 000	-288 000
Energi/fyring	10	-405 007	-226 464	-250 000	-396 000
TV-anlegg/bredbånd		-543 840	-477 600	-503 000	-572 000
Andre driftskostnader	11	-291 856	-257 779	-214 600	-220 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 770 214**	**-3 328 742**	**-2 995 600**	**-3 355 000**
DRIFTSRESULTAT		**-184 884**	**72 601**	**228 400**	**-28 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	46 535	50 489	0	50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**46 535**	**50 489**	**0**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**-138 349**	**123 090**	**228 400**	**22 000**

Overføringer:		
Til opptjent egenkapital:	0	123 090
Fra opptjent egenkapital:	-138 349	0

SAMEIET ELSESRO BRYGGE
ORG.NR. 821004292, KLIENTNR. 6398

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 383	13 115
Forskuddsbetalte kostnader		169 768	258 980
Andre kortsiktige fordringer	13	50 000	50 000
Driftskonto OBOS-banken		155 513	184 406
Driftskonto OBOS-banken II		229 101	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		30 750	0
Sparekonto OBOS-banken		1 250 196	1 365 342
SUM OMLØPSMIDLER		**1 887 710**	**1 871 842**
SUM EIENDELER		**1 887 710**	**1 871 842**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 498 450	1 636 800
SUM EGENKAPITAL		**1 498 450**	**1 636 800**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 666	24 412
Leverandørgjeld		303 392	210 631
Skyldige offentlige avgifter	14	45 203	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**389 260**	**235 043**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 887 710**	**1 871 842**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 05.03.2026
Styret i Sameiet Elsesro Brygge

Geir Skorpen /s/ Ronald Tuft /s/ Grethe Berentsen /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 629 840
Likt fordelt	362 880
Digital-tv/bredbånd	543 690
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 536 410**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling, Aktiv Prosjektmegling Vestland AS	278 420
Avregning strøm, LAB Entreprenør AS	117 508
Gassavregning, 2019-2024	169 729
Ørekorreksjon	1
SUM ANDRE INNTEKTER	**565 658**

Gassavregning er inntektsført som følge av at tilhørende kostnader er kostnadsført tidligere regnskapsår.

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-399 500
Arbeidsgiveravgift	-81 710
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-482 610**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 016
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 016**

Faktura for revisjon 2025 er ikke mottatt. Dermed er kostnaden periodisert inn.

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oppgradering alarmsystem heiser, Alt Heis AS	-101 981
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-101 981**
Drift/vedlikehold bygninger	-16 006
Drift/vedlikehold VVS	-288 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 304
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 684
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 615
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 844
Egenandel forsikring	-3 573
Kostnader dugnader	-5 324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-730 894**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-50 922
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-50 922**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	428 900
SUM INNTEKTER GARASJER	**428 900**

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-4 590
Drift/Vedlikehold	-290 874
SUM KOSTNADER GARASJER	**-295 464**

SUM GARASJER	**133 436**

NOTE 10
ENERGI/FYRING

Gass	-148 527
Elektrisk energi	-256 480
SUM ENERGI / FYRING	**-405 007**

NOTE 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-4 363
Håndverktøy	-22 244
Datautstyr	-899
Annet driftsmateriale	-31 779
Renhold ved firmaer	-180 218
Andre driftskostnader	-21 723
Trykksaker	2 891
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-8 542
Andre kontorkostnader	-8 469
Bank- og kortgebyr	-3 522
Velferdskostnader	-9 988
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-291 856**

NOTE 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 535
SUM FINANSINNTEKTER	**46 535**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring, salg parsell	50 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50 000**

Gjenstående del av salgssum fra salg av parsell, på totalt kr 350 000. Forventet mottatt i 2026. Forskuddsbetalt beløp er kr 300 000, og ble mottatt i 2024.

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-30 750
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 453
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-45 203**

Til årsmøtet i Sameiet Elsesro Brygge

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Elsesro Brygge** som viser et underskudd på kr 138.349. 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 rettvisende 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.

HORDALAND REVISJON AS

Hordaland Revisjon 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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no

Statsautoriserte revisorer

Styrets ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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. 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 05.03 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor

Årsberetning 2025

Elsesro Brygge har også i 2025 vært preget av store utbedringer i forbindelse med reklamasjonsarbeider. Dette arbeidet er etter planen til LAB tenkt sluttført før sommeren 2026.

Styret har arbeidet for å få fortgang i arbeidene, men har hatt stort fokus på at arbeidene skal kvalitetssikres av styreleder, sammen med vår takstmann. Dette har ført til at noe arbeider som er gjort har blitt underkjent og gjort på nytt. Dette går spesielt på utførelse «nye fasader».

Vi har også hatt utfordringer med værforholdene på Elsesro, som også har ført til noe forsinkelse i forhold til oppsatt plan.

Som nevnt i beboermøte har styrets arbeidsmengde vært stor. Dette for å følge opp pågående arbeider, koordinere arbeider opp mot seksjonseiere, logistikk på byggeplass, samt daglig oppfølging av pågående arbeider. Parallelt med dette er det også arbeidet med de siste reklamasjonspunktene. Dette har vært tidkrevende og kostnadsdrivende for sameiet.

Økonomien i sameiet er fortsatt god, men styret vil i 2026 arbeide for å få kompensert noe av de utgiftene vi har hatt med å drive frem 49 reklamasjonspunkter. Under følger en oppstilling av hva dette arbeidet har kostet sameiet fra 2022 til utgangen av 2025.

Bokførte kostnader til reklamasjon Elsesro Brygge							
		2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**Summert**
Personalkostnade		**110250**	**190750**	**364000**	**399500**	**0**	**1064500**
Egenandel TRYG og 20% av advokatkostnader							
Konsulanthonorar		**68646**	**536811**	**394973**	**216776**	**0**	**1217206**
Samlede kostnade		**178896**	**727561**	**758973**	**616276**	**0**	**2281706**
Arbeidsgiveravgift		**42335**	**48046**	**76702**	**81710**	**0**	**248793**
							2530499

Uønskede hendelser:

Vi har i inneværende år hatt to hendelser som har kostet fellesskapet «ikke budsjetterte kostnader». Disse hendelsene har alle seksjonseiere blitt informert om på VIBBO.

1. Søling av vin i heis D-blokk
2. Tømming av restavfall (Frityrolje) i felles avløp.

Disse to forholdene kostet sameiet i overkant av 100.000, -

Styremøter:

Det har vært gjennomført 4 ordinære styremøter i 2025. I tillegg har styrets leder hatt ca. 15 møter med styret for å informere om de pågående arbeidene på Elsesro.

Arbeider som er planlagt i 2026:

1. Når arbeidene på Elsesro er sluttført, vil det bli satt opp bom inn til området. Dette er i all hovedsak besluttet for at området vårt ikke skal bli en «parkeringsplass». Av og på-lessing vil fortsatt bli mulig, da porten kan åpnes av seksjonseierne.
2. LAB vil tilbakeføre uteområdet slik det var før arbeidene startet. Utegruppen ser i disse dager på alternativ utnyttelse av uteområdet. Hvis planen blir omfattende, vil vi måtte kalle inn til et nytt møte og stemme over ev. alternative forslag.
3. Oppgradering av fellesarealer.

Vi ser alle frem til at reklamasjonsarbeidet skal sluttføres, slik at vi kan å bygg, slik de skulle vært levert i 2018.

Elsesro Brygge

Geir Skorpen

Notat

Til:
Generalforsamlingen i Sameiet Elsesro

Fra:
Rune Helljesen
Leilighet E 503

Dato:
14. april 2026

FORSLAG ARBEIDSAVTALE MED GEIR SKORPEN ETTER UTBEDRINGENES FERDIGSTILLELSE SOMMER / HØST 2026

Til alle beboere.

MANDAT

På fjorårets Generalforsamling i Sameiet ble jeg tildelt et mandat til å presentere et forslag til avtale med Geir Skorpen som skal presenteres på Generalforsamling i 2026 (for 2025).

BAKGRUNNSHISTORIE

Det er hevet over enhver tvil at vi beboere har opplevd en turbulent situasjon fra vi flyttet inn i Sameiet Elsesro Brygge sommeren 2018. Det er totalt uakseptabelt at det produktet vi betalte for i 2018 enda ikke er overlevert til beboerne i henhold til avtale. Jeg henviser i denne sammenheng til det særs grundige dokumentet som ble lagt ut på Vibbo 27. august 2025 hvor situasjonen ble beskrevet i detalj. Dette er for øvrig bare et av mange tilvarende dokument som er lagt ut av Styret og hvor vi beboere er blitt fortløpende orientert om situasjonen

DAGENS SITUASJON

Jeg vil påstå at det som har skjedd må være en av de største skandalene i Bergens bygge historie.

I dag vet vi dessverre så altfor godt hva status er med hensyn til «helsetilstanden» til boligmassen til Sameiet Elsesro Brygge. Noen har gjort en formidabel jobb for at vi er kommet der vi er i dag. Det skyldes ene og alene takket være vår Styreleder Geir Skorpen. Som beskrevet tidligere, kjenner jeg ikke alle detaljene i det arbeidet som har pågått og som fremdeles vil pågå frem mot sommer / høst 2026

DOKUMENTASJONSARKIV

Gjennom de siste 4 årene er det utarbeidet et dokumentasjonsarkiv som burde gjøre enhver entreprenør misunnelig. Dette arkivet har gjort det mulig å få gjennomslag for alle våre 49 krav om reklamasjon rettet mot LAB. Imponerende. Man skal ikke bare dokumentere. Man skal i tillegg har en inngående kjennskap til problemene. Dette har Skorpen til fulle bevist at han har.

For å få litt ballast til å utarbeide dette skrivet, har jeg bedt Styret om et begrenset innsyn i det omtalte arkivet. Dette har blant annet avdekket at arkivet per dags dato inneholder hele 7 877 filer fordelt på 597 mapper fordelt på alle 5 blokkene. Det kan «skremme noen og enhver» til å bli valgt inn i Styret de nærmeste årene. I tillegg kommer alt arbeidet med VIBBO hvor 655 henvendelser er besvart i tillegg til 966 e – poster som også er blitt besvart

Vi har ingen garanti for et fremtidig Styre har samme kunnskap, stayer evne og pågangsmot som dagens Styre v/ Geir Skorpen. Da er det vel en reell mulighet for at kunnskapen forvitrer og at systemene som er blitt bygget opp over tid, vanskjøttes eller forsvinner. Det er ikke helt uvanlig. Dette har jeg selv opplevd. Det vil være trist og kan fort bli dyrt for oss alle.

HVA GJENSTÅR?

Blokkene er i ferd med å bli ferdigstilt en etter en. E – blokken ligger fremst i dette arbeidet hvor «overtakelsesbefaring» er / vil bli gjennomført på den enkelte leilighet. Dessverre ikke uten problemer. En stor andel punkt ble registrert som «ikke akseptabelt» og hvor innleid arbeidskraft er i gang med nye utbedringer. Til dette arbeidet bruker man er «Overtakelsesprotokoll» og hvor partene avtaler en ny dato for ferdigstillelse.

I de grøvste tilfelle har skadene vært så omfattende at noen av våre naboer har måttet flytte på hotell i en periode.

ØKONOMI

Til å assistere Geir Skorpen, har Skorpen i all hovedsak søkt støtte fra Advokat Gunnar Angaard og Takstmann Helge Madsen. Under følger kostnadsoversikt fra 2022 til d.d.

Bokførte kostnader til reklamasjonskostnader Elsesro Brygge	***2022***	***2023***	***2024***	***2025***	***2026***	***Totalt***
Personalkostnader Geir Skorpen	Kr 110 250,-	Kr 190 750,-	Kr 364 000,-	Kr 399 500,-	Kr 0,-	Kr 1 064 500
Konsulenthonorar Advokat og Takstmann	Kr 68 646,-	Kr 536 811,-	Kr 394 973,-	2316 776,-	Kr 0,-	Kr 1 217 206,-
Samlede kostnader	***Kr 178 896,-***	***Kr 727 561,-***	***Kr 758 973,-***	***Kr 616 276,-***	***Kr 0,-***	***Kr 2 281 706,-***
Arbeidsgiveravgift Geir Skorpen	Kr 42 335,-	Kr 48 046,-	Kr 76 702,-	Kr 81 710,-		Kr 248 793,-
Totale kostnader						Kr 2 530 499,-

Ovennevnte beløp vil søkes refundert av LAB når alle arbeider er sluttført. Det er knyttet stor usikkerhet til hva Sameiet har lovhjemmel til å få tilbakebetalt.

LAB har bokført kostnader knyttet til reklamasjonsarbeidet på Elsesro Brygge på nærmere nok. 150 000 000,-. pr. årsskiftet 2025 / 2026. Dette skal ikke frata de ansvaret med å dekke de kostnader Sameiet har blitt påført for å drive frem reklamasjonssakene. Geir Skorpen har hatt dette som en 100% stilling siden 2022 og har det fortsatt. Det er anført 2.129 timer til dette arbeidet fra mars 2022 til utgangen av 2025.

Geir Skorpen inngikk en tidsbegrenset avtale med Sameiet Elsesro Brygge og som varer frem til reklamasjons arbeidene er gjennomført. Avtalen har en gjensidig oppsigelsestid på en måned og ble inngått i mars 2023. Timelister føres daglig og skal godkjennes av Styret. En hurtig gjennomgang av utvalgte timelister, viser at det IKKE på noen måte er «overfakturert» i denne perioden. Alternativ løsning har selvfølgelig vært å leie inn en fagperson til å utføre denne jobben. Det ville kostet Sameiet dobbelt eller kanskje 3 ganger eller mer beløpet som er medgått.

FREMTIDEN

Vi må for all del ikke vikle oss i den oppfatningen av at «når alle utbedringene er gjort, er vi omsider ***FERDIGE».***

- Det skal utarbeides vedlikeholdsplaner og skrives avtaler med utførende selskaper
- Fremtidige avtaler skal godkjennes av Styret
- Feil og mangler (som sikkert dukker opp) skal følges opp
- Alt av dokumentasjon som foreligger i saken på hver enkelt leilighet og på byggene ellers skal systematiseres, slik at andre (i fremtiden) kan ha oversikt og følge opp ev nye forhold som dukker opp.
- Det skal foretas kontroll av fasader og det arbeidet som er utført ½ årlig de neste 5 årene
- Nye forhold må følges opp, dokumenteres og reklameres på
- Andre forefallende arbeid som ikke faller inn under styrets ansvar, MÅ følges opp og utføres.

Dette inkluderer, men er ikke begrenset til – drift og vedlikehold av heisanlegg, drift og vedlikehold av garasjeanlegget samt VIBE – systemet.

- Catenda skal arkiveres og sikres for fremtiden.
  Catenda er en informasjonsportal som LAB har utarbeidet og som viser reklamasjoner pr. leilighet.
  Denne portalen har Geir Skorpen fått tilgang til.

Når LAB er ferdige med sitt arbeid, skal det utarbeide en NY 5 års garanti på alle 49 klagene hvor det reklamert og hvor LAB har akseptert kravet om reklamasjon.

Når alt arbeid er gjennomført vil den enkelte eier av de ulike leilighetene få tilsendt et dokument som klart viser når den nye garantitiden starter og hva den omfatter

Mitt spørsmål er om vi i – Sameiet Elsesro Brygge – går en usikker fremtid i møte dersom Geir Skorpen velger å forlate «sin post» og overlate ansvaret til andre. Nok kan plutselig være nok. Også for Geir Skorpen

Med utgangspunkt i det mandat jeg mottok fra årets Generalforsamling (2025) har jeg utarbeidet et forslag til en avtale som skal tiltredes dersom Generalforsamlingen er enig med dette og Geir Skorpen aksepterer innholdet i avtalen.

Geir Skorpen har på forhånd godkjent avtalen. Nå er det opp til Generalforsamlingen å foreta en beslutning

Med vennlig hilsen
Rune Helljesen
(Signatur)
Leilighet E 503

Vedlegg

1. Avtale utkast mellom Sameiet Elsesro Brygge og Geir Skorpen

ARBEIDSAVTALE

Parter i denne avtale.

Sameiet Elsesro Brygge
Enhetsnummer 821004292
Sameiet Elsesro Brygge v/OBOS, Postboks 6666, St.Olavs plass, 0129 OSLO.

Geir Skorpen.
Personnummer: 18 05 68 323 82
Sandviksveien 164,
5035 Bergen.

Arbeidssted:
Elsesro Brygge med tilhørende uteområder
Inkluderer ikke Elsesro Båthavn AS

Arbeidets beskrivelse;
Utføre konsulentoppdrag for Sameiet Elsesro Brygge etter at alt reklamasjonsarbeid
er gjennomført og godkjent og byggene / uteområdene på nytt er overført til Sameiet Elsesro Brygge fra LAB

Tidspunkt for eksakt dato for tiltredelse av denne avtale avgjøres av Styret i Sameiet Elsesro Brygge

Stillingstittel:
Arbeidstaker

Kontraktens varighet:
Kontrakten har en varighet på 5 år.
Dette tilsvarer den nye garantitiden på utført arbeid etter at LAB har gjennomført sine reklamasjonsarbeider og nye garantier på 5 år er iverksatt.

Starttidspunkt:
Starttidspunkt for denne avtalen er når den eksisterende avtalen utløper.
Oppsigelse av den eksisterende avtalen skal forgå skriftlig mellom

Oppsigelse av avtalen;
Oppsigelsen av avtalen kan sies opp med en gjensidig oppsigelse fra begge
parter på en - 1 – måned. Oppsigelsen skal være skriftlig mellom partene

Dokumentasjon av arbeid;
Alt arbeid skal dokumenteres av Geir Skorpen gjennom utfylte, månedlige timelister.
Timelistene skal godkjennes av Styret i Sameiet.
Etter godkjenning skal utbetalingen effektueres av OBOS som er Sameiets regnskapsfører, når ordinær lønnskjøring gjennomføres av selskapet

Se vedlegg

Økonomisk kompensasjon
Utført arbeid skal økonomisk kompenseres med en timerate på kr 500,-.
Det tilkommer ikke merverdiavgift på beløpet.
Sameiet Elsesro Brygge er forpliktet til å innrapportere Arbeidsgiveravgift for beløpet som er 14,2%
Geir Skorpen tilkommer feriepenger for godtgjørelsen som er 10,1%.

Lønnen skal overføres til konto 9043 10 11750.

Bergen 14. april 2026

Sameiet Elsesro Brygge
Ronald Tuft
På vegne av Styret i Sameiet

Geir Skorpen
Arbeidstaker

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.05.26
Selskapsnummer: 6398 **Selskapsnavn:** SAMEIET ELSESRO BRYGGE

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim