



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 899 537 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 920 482	6 640 448
Sum inntekter		6 920 482	6 640 448
Kostnader			
Lønnskostnad		247 312	176 122
Annen driftskostnad		7 499 671	6 944 072
Sum kostnader		7 746 983	7 120 193
Driftsresultat		-826 500	-479 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 213	14 984
Sum finansinntekter		11 213	14 984
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader		0	85
Netto finans		11 213	14 899
Ordinært resultat før skattekostnad		-815 287	-464 846
Ordinært resultat etter skattekostnad		-815 287	-464 846
Årsresultat		-815 287	-464 846
Totalresultat		-815 287	-464 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-815 287	-464 846
Sum overføringer og disponeringer		-815 287	-464 846



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 962	25 901
Andre fordringer		884 136	1 327 205
Sum fordringer		886 098	1 353 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 442	2 198 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 442	2 198 533
Sum omløpsmidler		2 092 540	3 551 639
SUM EIENDELER		2 092 540	3 551 639

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 501 630	2 316 917
Sum opptjent egenkapital		1 501 630	2 316 917
Sum egenkapital		1 501 630	2 316 917
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 620	542 310
Annen kortsiktig gjeld		457 290	692 412
Sum kortsiktig gjeld		590 910	1 234 722
Sum gjeld		590 910	1 234 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 092 540	3 551 639



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345702

Enheten

Organisasjonsnummer: 899 537 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 899 537 122
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 920 482	6 640 448
Sum inntekter		6 920 482	6 640 448
Kostnader			
Lønnskostnad		247 312	176 122
Annen driftskostnad		7 499 671	6 944 072
Sum kostnader		7 746 983	7 120 193
Driftsresultat		-826 500	-479 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 213	14 984
Sum finansinntekter		11 213	14 984
Annen finanskostnad			85
Sum finanskostnader		0	85
Netto finans		11 213	14 899
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-815 287	-464 846
Årsresultat		-815 287	-464 846
Totalresultat		-815 287	-464 846
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-815 287	-464 846
Sum overføringer og disponeringer		-815 287	-464 846



Organisasjonsnr: 899 537 122
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 962	25 901
Andre fordringer		884 136	1 327 205
Sum fordringer		886 098	1 353 106
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 442	2 198 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 206 442	2 198 533
Sum omløpsmidler		2 092 540	3 551 639
SUM EIENDELER		2 092 540	3 551 639
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 501 630	2 316 917
Sum opptjent egenkapital		1 501 630	2 316 917



Sum egenkapital	1 501 630	2 316 917
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	133 620	542 310
Annen kortsiktig gjeld	457 290	692 412
Sum kortsiktig gjeld	590 910	1 234 722
Sum gjeld	590 910	1 234 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 092 540	3 551 639



Organisasjonsnr: 899 537 122
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

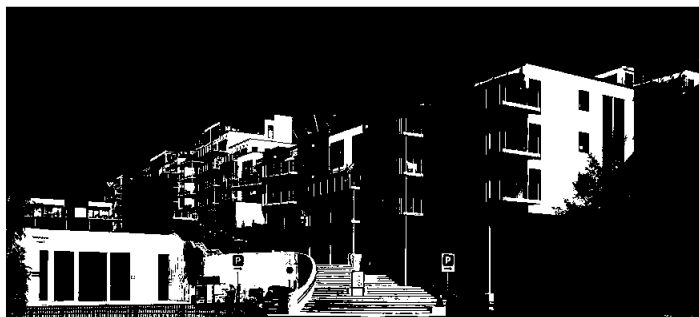
Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II



Ordinært årsmøte mars 2022

Kjære seksjonseiere.

Vedlagt er innkalling og informasjon i forbindelse med årsmøtet 2022.

Som vi har informert om, blir årsmøtet gjennomført som et skriftlig årsmøte på samme måte som i fjor.

Vi skal på samme måte som i fjor informere på best mulig måte, og svare på spørsmål skriftlig.

Dokumentsamlingen i dette heftet består av både formelle og av mer informative skriv.

- Formell innkalling og stemmeseddel (Som skal fylles inn og returneres).
 - o **Styrets årsrapport.** Leses og tas til etterretning.
 - o **Årsregnskap og regnskapskommentarer fra OBOS** for hvert sameie som skal godkjennes.
 - o **Revisors beretning** til etterretning
 - o **Valgkomiteens innstilling** danner grunnlaget for styrevalget.
 - o **Stemmeseddelen.** (Ligger ved løs, så du ikke må ødelegge heftet)

- Av mer informativ karakter:
 - o **Felles regnskap med kommentarer.** Styret har slått sammen de 2 årsregnskapene for å gi en totaloversikt.
 - o **Notat med generell informasjon fra styret.** Dette er saker som vi normalt ville gitt en muntlig orientering om i selve møtet.

Spesielt når vi ikke kan møtes, er det viktig at dere alle leser og forstår de utsendte dokumentene. Spørsmål mottas og besvares, men er ikke en del av det formelle årsmøtet.

Hilsen styret i
Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II

Ordinært årsmøte mars 2022 Informasjon og innkalling

Styret innkaller herved til ordinært årsmøte i Sameiene Nesttunvannet Terrasse I & II

Stemmegivning starter 22. mars og avsluttes 30. mars 2022

Stemmesedler leveres inn innen 30. mars kl. 15. pr. epost (nesttunvannet@outlook.com) eller i resepsjonen

Årsmøtesaker

Sak 1: Konstituering

- a) **Valg av årsmøteleder.**
Styret foreslår Thomas Tonheim
- b) **Valg av sekretær.**
Styret foreslår: Svein Bjørn Losnegård
- c) **Valg av seksjonseiere for sameie I og sameie II til å underskrive protokollene sammen med møteleder.**
Styret foreslår: Erling Nordhus for sameie I og Øyvind Hansen for sameie II.
- d) **Godkjenning av innkalling og dagsorden.**
- e) **Godkjenning av seksjonseiere til tellekorps.**
Styret foreslår: Lisen Hatlestad (sameie I) og Eli Engan (sameie II)

Sak 2: Styrets årsrapport.

Sak 3: Godkjenning av regnskap for sameie I

Sak 4: Godkjenning av regnskap for sameie II.

Sak 5: Godtgjørelse til styret.

Styret har avsatt kr. 256 000 i budsjettet for 2022 som samlet godtgjørelse for sittende styre for begge sameiene. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til selv å foreta den interne fordeling.

Sak 6: Styrevalg.

Se valgkomiteens innstilling

Sak 7: Innkomne saker.

Styret foreslår en vedtektsendring. Det foreslås en endring i antallet styremedlemmer for å kunne fordele det omfattende styrearbeidet som følger:

Vedtektenes paragraf 11.2 første avsnitt, foreslås endret fra:

Styret skal bestå av styreleder og fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Boligeierne velger styreleder og 3 styremedlemmer med en stemme pr. boligseksjon.

Til:

Styret skal bestå av styreleder og 4 til 6 medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Boligeierne velger styreleder og 3 - 5 styremedlemmer med en stemme pr. boligseksjon.

Den foreslåtte endringen gjelder vedtektene i begge sameiene.



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II

Sak 8: Informasjon fra Selvaag Pluss.

se vedlegg

Sak 9: Valgkomite for 2021/22:

Det er kommet inn følgende forslag på valgkomite for neste periode.:

Gjenvalg på Alf R. Johnsen, nyvalg på Sigurd Freuchen og Lisen Hatlestad

Nesttun, 19. mars 2022

Paal Martens (styreleder)

(Sign.)

Vedlegg: Årsrapport, årsregnskap for de 2 sameiene, regnskapskommentarer, revisjonsberetninger, generell informasjon fra styret, innstilling fra valgkomiteen og stemmeseddel (i dokumentet og vedlagt løst)



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II

Deltagelse på årsmøte 2022 - stemmegivning.

Stemmegivning starter 22. mars og avsluttes 30. mars.

Stemmesedler leveres innen 30. mars kl. 15.

pr. epost (nesttunvannet@outlook.com) eller i resepsjonen.

Leilighetsnummer : _____ (f.eks. L01 9F)

Navn på eier(e): _____

Signatur(er): _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Styrets forslag / anbefaling er eventuelt skrevet under stemmeruten.

Sak 1 a) valg av møteleder

Forretningsfører Thomas Tonheim fra OBOS leder møtet

Sak 1 b) valg av sekretær (Styrets forslag eller alternativ)

Stemmer: For Mot Alternativ: _____

Styrets forslag: Svein Bjørn Losnegård

Sak 1 c) Valg av seksjonseier til å underskrive protokollen

Stemmer: For Mot Alternativ: _____

Styret foreslår: Erling Nordhus for sameie I og Øyvind Hansen sameie II.

Sak 1 d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

Stemmer: For Mot

Sak 1 e) Valg av seksjonseiere til opptelling

Stemmer: For Mot Alternativ: _____

Styret foreslår: Eli Engan og Lisen Hatlestad.

Sak 2 Styret årsrapport

Dette er styrets årsrapport og skal ikke stemmes over.

Sak 3 & 4 Godkjenning av regnskap (for ditt sameie)

Stemmer: For Mot



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II

Sak 5 Godtgjørelse til styret

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6 Styrevalg

Valg av styreleder (valgkomiteens forslag)

Stemmer:	For		Mot		Alternativ:
----------	-----	--	-----	--	-------------

Valgkomiteen foreslår Svein Bjørn Losnegård

Valg av styremedlemmer for boligseksjoner (valgkomiteens forslag)

	For	Mot	Alternativ:
Randi Sunde (2 år)			
Svein Ove Hestenes (2 år)			
Eirik Milde er ikke på valg i år			

Valgkomiteens forslag er vedlagt innkallingen.

Valg av Styremedlem som representerer næringsseksjoner Kun næringsseksjoner stemmer her.

Stemmer:	For		Mot		Navn:
----------	-----	--	-----	--	-------

Forslag: Jens Petter Teigland (1 år)

Sak 7 Forslag til vedtektsendring

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Styret anbefaler vedtektsendringen

Sak 9 Valgkomite (styrets forslag)

Stemmer:	For		Mot		Alternativ
----------	-----	--	-----	--	------------

Gjenvalg på Alf R. Johnsen, nyvalg på Sigurd Freuchen og Lisen Hatlestad

Skjemaet leveres/sendes innen fristen 30. mars kl. 15 slik at din deltagelse og stemmer blir registrert.



Nesttunvannet Terrasse Sameie I og II

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har tillitsvalgte for våre 2 sameier vært:

Styret

Leder	Paal Martens	Sanddalsvegen 11 B
Styremedlem	Randi Sunde	Sanddalsvegen 7
Styremedlem	Svein Bjørn Losnegård	Sanddalsvegen 7
Styremedlem	Eirik Milde	Sanddalsvegen 9 A
Styremedlem for Næringsseksjoner	Bjørn Haugland	Sanddalsvegen 11D

Valgkomiteen

Randi Børdal	Sanddalsvegen 7
Alf Ragnar Johnsen	Sanddalsveien 11 B
Erling Nordhus	Sanddalsvegen 11 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Sameiet består av 136 seksjoner.

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 899537122, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresser:

Sanddalsvegen 7

Sanddalsvegen 9 A-B

Sanddalsvegen 11 A-D

Sanddalsvegen 5

Gårds- og bruksnummer: 43 1080



Nesttunvannet Terrasse Sameie I og II

Generelle opplysninger om Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

Sameiet består av 9 seksjoner.

Sameiet Nesttunvannet Terrasse II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999514359, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Sanddalsvegen 3

Gårds- og bruksnummer:

42 887

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

Sameiene driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiene følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses utover det som er vanlig for sameier, og arbeider for å redusere dette ytterligere.

Sameiene Nesttunvannet Terrasse I og II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 7 styremøter og ett skriftlig beboermøte siden forrige årsmøte.

På grunn av stor saksmengde har styret i tillegg til styremøtene vært nødt til å avholde ukentlige uformelle arbeidsmøter.

Styret har også gjennomført flere møter med representanter fra Selvaag bolig, Selvaag Pluss, Markus, Strand, Obos og Nesttunstranden, i tillegg til møter med en rekke leverandører.

Viktige saker i året som gikk har bl.a. vært:

Oppfølging og koordinering av reklamasjonssaker. Dette er fortsatt en svært tidkrevende oppgave. Fortsatt gjenstår endel saker, både for enkeltleiligheter og relatert til fellesområder. Styreleder har opprettet en oppfølgingsliste som blir fortløpende oppdatert og nøye gjennomgått på de ukentlige møtene styret har gjennomført.

Oppfølging av serviceavtaler etc.

Styret har fortløpende kontroll av serviceavtalene og sørger for fornying og reforhandling for å sikre gode priser og god kvalitet.



Nesttunvannet Terrasse Sameie I og II

Vår vaktmester Christian Monsen i Mamo har nå overtatt alt vaktmesterarbeid, gartnerarbeid og vintervedlikehold. Elis rengjøringsbyrå har fra nyttår overtatt renhold i fellesområder

Helse, Miljø og Sikkerhet.

Styret har intensivert dette arbeidet og det gjennomføres jevnlige HMS-runder i garasjer og på sameienes øvrige område, bl.a. for å sikre at utenforstående ikke etablerer seg i f.eks. garasjene. I tillegg har Securitas utvidet sine runder.

Styret har engasjert Norsk Brannvern til en gjennomgang av sameiet for å sikre at brannvernet er i henhold til forskrifter og ikke minst er fornuftig i forhold til beboeres alderssammensetning. Rapporten viser at tilstanden er god, men kommer med noen anbefalinger som vil bli fulgt opp. HMS-rapporter blir lagt ved referater fra styremøtene.

Forsikringspremien

På grunn av mange skader / byggefeil i sameiene ble forsikringspremien satt kraftig opp. Styret har derfor jobbet mye med en rekke skadeforebyggende tiltak for å hindre ytterligere premieøkning.

Lekkasjer

Det er blitt påvist mange lekkasjer i rørsystemer og bygningsmassen. Med utgangspunkt i lekkasjer i rørsystemene er alle leiligheter gjennomgått av Bravida for å avdekke og utbedre feil. Lekkasjene i forbindelse med takterrasser og fasader skyldes sannsynligvis byggefeil. Styret vil måtte sette i gang undersøkelser og tiltak for å redusere muligheten for ytterligere lekkasjer.

Sak om konstruksjonsansvar.

Med bakgrunn i de svært mange byggefeil som er oppdaget, foretar styret undersøkelser for å etablere om det er grunnlag for å reise sak mot en eller flere bedrifter.

Nøkkelsystem

Med bakgrunn i nøkkel på avveie bestemte styret for å bedre skallsikringen. Dette er gjort ved å installere elektroniske låser i de fleste fellesdører.

Utvendig vedlikehold

Det gjennomføres årlig utvendig tilstandsbasert vedlikehold på fasader og utearealer. I 2021 har rydding av fjellsiden bak blokkene vært en prioritert oppgave.

Nesttun, 16 mars 2022

Styret



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II

Regnskapskommentarer Regnskapsåret 2021

Dette dokumentet inneholder regnskapsfører OBOS og styrets kommentarer til regnskap 2021 og budsjett for 2022. Først generelt og deretter for NVT Sameie I og NVT Sameie II.

I et eget dokument «Felles regnskap med kommentarer 2021» har vi prøvd å sammenfatte de 2 regnskapene, og i «Styrets generelle informasjon til årsmøtet» har vi gjentatt den budsjettinformasjonen som ble gitt i beboerinformasjonen sist høst.

I henhold til vedtektene skal økonomien i de to sameiene i praksis sees på samlet, mens det formelt er 2 separate regnskaper som behandles hver for seg og i henhold til god regnskapsskikk. Dette medfører at mellomværende mellom de 2 sameiene (Kr. 658 570) føres som en usikker fordring (ført som tap) i sameie I, mens det føres som gjeld i sameie II. Styret planlegger å ettergi dette mellomværende i 2022, noe som vil forbedre den kombinerte balansen med Kr. 658 570.

Det kan være vanskelig å sammenligne driftskostnader for 2021 med 2020, dette på grunn av at noen utgifter er flyttet til ny konto og det er noen ekstraordinære poster.

- Mellomværende mellom de to sameiene er ført som tap i sameie I. Kr. 658 570.
- I driftskostnadene for 2021 er det tatt med en ekstraordinær avskrivning som gjelder en regnskapsmessig gassbeholdning som hadde bygget seg opp siden oppstart og hvor den eldste dele ble avskrevet som tap i årets regnskap med Kr. 102 492.
- Gjeldspost som ble regnskapsført i 2020, redusert med kr. 100 000 i år, uten at dette er ført som inntekt i 2021 regnskapet.

Hvis en tar hensyn til disse ekstraordinære postene, så er selve driftskostnadene redusert i 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021 FOR SAMEIE I

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 920 482.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 7 746 983.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 815 287 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 501 630.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Se for øvrig orientering om budsjettet i styrets generelle orientering.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 275 000 til vedlikehold

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til 25 000 for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med 800 000,- for energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet til 368 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet til 199 500,- for 2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021 FOR SAMEIE II

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.



Sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 435 706.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 456 100.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 19 767 og foreslås overført til udekket tap.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 55 994.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Se for øvrig orientering om budsjettet i styrets generelle orientering.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 65 750 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Styret har budsjettet med 1000 kroner for kommunale avgifter for 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 40 000 for energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet til 18 500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet til 33 500,- for 2022.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I ORG.NR. 899 537 122, KUNDENR. 6302

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 866 376	6 551 088	6 865 000	7 128 000
Ladepunkt		54 001	60 333	0	65 000
Andre inntekter	3	105	29 027	50 000	50 000
SUM DRIFTSINTEKTER		6 920 482	6 640 448	6 915 000	7 243 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 562	-16 122	-25 000	-35 000
Styrehonorar	5	-216 750	-160 000	-240 000	-228 000
Revisjonshonorar	6	-10 423	-10 225	-10 500	-11 000
Forretningsførerhonorar		-194 285	-189 915	-194 500	-199 500
Konsulenthonorar	7	-69 006	-43 688	-80 000	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-1 349 352	-2 272 523	-989 500	-1 275 000
Forsikringer		-296 454	-237 542	-297 000	-368 000
Kommunale avgifter	9	-21 131	-21 660	-25 000	-25 000
Energi/fyring	10	-731 123	-372 830	-750 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-619 889	-569 482	-570 000	-640 000
Andre driftskostnader	11	-4 208 009	-3 226 207	-3 378 500	-3 339 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 746 983	-7 120 193	-6 560 000	-6 975 500
DRIFTSRESULTAT		-826 500	-479 745	355 000	267 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 213	14 984	0	0
Finanskostnader		0	-85	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 213	14 899	0	0
ARSRESULTAT		-815 287	-464 846	355 000	267 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-815 287	-464 846		





SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I ORG.NR. 899 537 122, KUNDENR. 6302

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 001	11 570
Kundefordringer		1 962	25 901
Forskuddsbetalte kostnader		232 702	201 888
Andre kortsiktige fordringer	13	543 941	464 224
Energiavregning		0	239 500
Underregnskap	14	102 492	410 023
Driftskonto OBOS-banken		181 515	1 184 547
Sparekonto OBOS-banken		2 897	2 890
Sparekonto OBOS-banken II		1 022 030	1 011 096
SUM OMLØPSMIDLER		2 092 540	3 551 639
SUM EIENDELER		2 092 540	3 551 639
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 501 630	2 316 917
SUM EGENKAPITAL		1 501 630	2 316 917
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 915	25 859
Leverandørgjeld		133 620	542 310
Annen kortsiktig gjeld	15	441 375	666 553
SUM KORTSIKTIG GJELD		590 910	1 234 722
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 092 540	3 551 639
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2022

Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Paal Martens

Bjørn Haugland

Svein Bjørn Losnegård

Eirik Milde

Randi Sunde



**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 927 052
Serviceavtale	1 901 280
Forsikring, Obos, Styrehon, Vakt	1 006 944
TV/bredbånd	563 040
Filter	188 520
Garasje	127 200
Gasservice	109 140
Garasje	36 000
Leie ekstra bod	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 866 376

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	105
SUM ANDRE INNTEKTER	105

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 562
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 562

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.





Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 216 750.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 232, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 423.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-10 758
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 500
Andre konsulentonorarer	-10 748
SUM KONSULENTHONORAR	-69 006

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 146
Drift/vedlikehold VVS	-48 791
Drift/vedlikehold elektro	-34 970
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-341 073
Drift/vedlikehold heisanlegg	-280 585
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-104 129
Drift/vedlikehold brannsikring	-5 874
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-208 936
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-41 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-109 246
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-117 377
Egenandel forsikring	-27 550
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 349 352

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-21 131
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-21 131

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-729 342
Andre fyringskostnader	-1 781
SUM ENERGI / FYRING	-731 123

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 727
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 698
Driftsmateriell	-3 518





Lyspærer og sikringer	-2 146
Vaktmestertjenester	-1 090 740
Vakthold	-216 066
Renhold ved firmaer	-86 469
Snørydding	-65 216
Andre fremmede tjenester	-1 907 298
Trykksaker	-22 049
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-475
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 232
Andre kontorkostnader	-12 185
Porto	-2 029
Kontingenter	-1 947
Bank- og kortgebyr	-5 155
Avsetning tap på fordringer	-761 062
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 208 009

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 941
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	257
Andre renteinntekter	15
SUM FINANSINNEKTER	11 213

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse II, avsatt som tap	658 570
A-konto gass Nesttunvannet Terrasse II	5 400
A-konto varme Nesttunvannet Terrasse II	8 100
Avregning EL-Bil	58 164
Avregning gass 2021	322 081
Avregning varme 2021	247 000
Viderefakturering eksterne	5 687
Avsetning tap på fordringer	-761 062
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	543 941

NOTE: 14

UNDERREGNSKAP

Gass fra tidligere år, avsatt som tap	102 492
SUM UNDERREGNSKAP 1	102 492

NOTE: 15

Byggmester Markhus	-216 769
Påløpte kostnader	-224 606
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-441 375





Til årsmøtet i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nesttunvannet Terrasse I sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 815.287. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 13.03.2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET NESTTUNVANNET TERASSE II ORG.NR. 999 514 359, KUNDENR. 6306

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	432 864	409 680	433 000	449 000
Ladepunkt		2 842	4 447	0	0
Andre inntekter		0	1 528	2 500	0
SUM DRIFTSINTEKTER		435 706	415 655	435 500	449 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 393	-3 030	-2 500	-3 000
Styrehonorar	4	-38 250	-30 000	-16 000	-14 000
Revisjonshonorar	5	-3 453	-3 371	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-32 595	-31 865	-33 000	-33 500
Konsulenthonorar	6	-3 632	-2 300	0	-2 750
Drift og vedlikehold	7	-67 108	-119 606	-64 500	-65 750
Forsikringer		-15 603	-12 502	-15 600	-18 500
Kommunale avgifter	8	-1 111	-1 140	-1 000	-1 000
Energi/fyring	9	-38 289	-19 623	-35 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-41 022	-37 686	-37 500	-32 000
Andre driftskostnader	10	-209 643	-197 296	-197 650	-202 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-456 100	-458 419	-406 250	-416 100
DRIFTSRESULTAT		-20 394	-42 764	29 250	32 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	627	1 218	0	0
Finanskostnader		0	-5	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		627	1 213	0	0
ARSRESULTAT		-19 767	-41 551	29 250	32 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-5 324		
Udekket tap		-19 767	-36 227		





SAMEIET NESTTUNVANNET TERASSE II ORG.NR. 999 514 359, KUNDENR. 6306

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		51	3 351
Driftskonto OBOS-banken		393 330	207 993
Sparekonto OBOS-banken		218 056	217 585
SUM OMLØPSMIDLER		611 436	428 929
SUM EIENDELER		611 436	428 929
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-55 994	-36 227
SUM EGENKAPITAL		-55 994	-36 227
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113	3 446
Leverandørgjeld		-4 753	5 694
Annen kortsiktig gjeld	13	672 071	456 017
SUM KORTSIKTIG GJELD		667 430	465 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		611 436	428 929
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2022

Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

Paal Martens

Bjørn Haugland

Svein Bjørn Losnegård

Eirik Milde

Randi Sunde



**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	176 148
Serviceavtale	125 820
Forsikring, Obos, Styrehon, Vakt	66 636
TV/bredbånd	37 260
Garasje	10 800
Filter	10 080
Gasservice	6 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	432 864

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 393
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 393

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 2020/2021, og er på kr 38 250.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 97, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 453.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-566
Andre konsulentonorarer	-3 066
SUM KONSULENTHONORAR	-3 632

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	1 368
Drift/vedlikehold VVS	-2 568
Drift/vedlikehold elektro	-1 840
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 951
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 767
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 480
Drift/vedlikehold brannsikring	-309
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 996
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 193
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 743
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-6 178
Egenandel forsikring	-1 450
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 108

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 111
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 111

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-38 195
Andre fyringskostnader	-94
SUM ENERGI / FYRING	-38 289

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-775
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-720
Driftsmateriell	-185
Lyspærer og sikringer	-113
Vaktmestertjenester	-57 407
Vakthold	-11 372
Renhold ved firmaer	-4 551
Snørydding	-3 432
Andre fremmede tjenester	-126 694
Trykksaker	-1 160
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-25





Andre kostnader tillitsvalgte	-97
Andre kontorkostnader	-663
Porto	-208
Bank- og kortgebyr	-2 166
Velferdskostnader	-74
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-209 643

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	471
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
SUM FINANSINNTEKTER	627

NOTE: 12

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto Nesttunvannet Terrasse I	-658 571
A-konto gass overført Nesttunvannet Terrasse I	-5 400
A-konto varme overført Nesttunvannet Terrasse I	-8 100
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-672 071





Til årsmøtet i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nesttunvannet Terrasse II sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 19.767. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 13.03.2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Nesttunvannet Terrasse Sameie I og II

Til seksjonseierne i Sameiene Nesttunvannet Terrasse I og II

Valgkomiteens innstilling 2022

Valgkomiteen har i 2021/22 bestått av følgende seksjonseiere:

Alf R. Johnsen, Erling Nordhus og Randi Børdal.

Etter en grundig prosess har komiteen kommet frem til følgende forslag for styrevalget i sameiet Nesttunvannet Terrasse I & II.

De to sameiene har felles styre bestående av styreleder, 3 medlemmer som representerer boligseksjonene og 1 styremedlem som representerer næringsseksjonene. Denne innstillingen gjelder boligseksjonenes representanter.

Styreleder:

Valgkomiteen forslår valg av Svein Bjørn Losnegård (nåværende styremedlem)

Styremedlemmer som representerer boligseksjonene.

Randi Sunde, Gjenvalg for 2 år.

Svein Ove Hestenes, nyvalg for 2 år. (tidligere styremedlem)

Eirik Milde er ikke på valg i år.

Hilsen

Valgkomiteen



SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I & II slått sammen ORG.NR. 899 537 122 og 999 514 359

I henhold til vedtektene skal økonomien i de to sameiene i praksis sees på samlet, mens det formelt er 2 separate regnskaper som behandles hver for seg og i henhold til god regnskapsskikk. Dette medfører at mellomværende mellom de 2 sameiene (Kr. 658 570) føres som en usikker fordring (ført som tap) i sameie I, mens det føres som gjeld i sameie II. Styret planlegger å ettergi dette mellomværende i 2022, noe som vil forbedre den kombinerte balansen med Kr. 658 570.

Det kan være vanskelig å sammenligne driftskostnader for 2021 med 2020, dette på grunn av at noen utgifter er flyttet til ny konto og det er noen ekstraordinære poster.

Mellomværende mellom de to sameiene er ført som tap i sameie I. Kr. 658 570.

I driftskostnadene for 2021 er det tatt med en ekstraordinær avskrivning som gjelder en regnskapsmessig gassbeholdning som hadde bygget seg opp siden oppstart og hvor den eldste dele ble avskrevet som tap i årets regnskap med Kr. 102 492.

Gjeldspost som ble regnskapsført i 2020, redusert med kr. 100 000 i år, uten at dette er ført som inntekt i 2021 regnskapet.

Hvis en tar hensyn til disse ekstraordinære postene, så er selve driftskostnadene redusert i 2021.



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021
DRIFTSINNETEKTER:		
Innkrevde felleskostnader	2	7 299 240
Ladepunkt		56 843
Andre inntekter	3	105
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 356 188
DRIFTSKOSTNADER:		
Personalkostnader	4	-35 955
Styrehonorar	5	-255 000
Revisjonshonorar	6	-13 876
Forretningsførerhonorar		-226 880
Konsulenthonorar	7	-72 638
Drift og vedlikehold	8	-1 416 460
Forsikringer		-312 057
Kommunale avgifter	9	-22 242
Energi/fyring	10	-769 412
TV-anlegg/bredbånd		-660 911
Andre driftskostnader	11	-4 417 652
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 203 083
DRIFTSRESULTAT		-846 894
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:		
Finansinntekter	12	11 840
Finanskostnader		0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 840
ÅRSRESULTAT		-835 054
Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital		-815 287
Udekket tap		-19 767



SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I & II kombinert
ORG.NR. 899 537 122 og 999 514 359

BALANSE

EIENDELER

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader	5 052
Kundefordringer	395 292
Forskuddsbetalte kostnader	450 758
Andre kortsiktige fordringer	543 941
Energiavregning	0
Underregnskap	102 492
Driftskonto OBOS-banken	181 515
Sparekonto OBOS-banken	2 897
Sparekonto OBOS-banken II	1 022 030
SUM OMLØPSMIDLER	2 703 976

SUM EIENDELER	2 703 976
----------------------	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	1 445 636
SUM EGENKAPITAL	1 445 636

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	16 028
Leverandørgjeld	128 867
Annen kortsiktig gjeld	1 113 446
SUM KORTSIKTIG GJELD	1 258 340

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 703 976
---------------------------------	------------------



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 103 200
Serviceavtale	2 027 100
Forsikring, Obos, Styrehon, Vakt	1 073 580
TV/bredbånd	600 300
Filter	199 320
Garasje	137 280
Gasservice	115 260
Garasje	36 000
Leie ekstra bod	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 299 240

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	105
SUM ANDRE INNETEKTER	105

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 955
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 955

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



Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 255 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 232, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 876.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-11 324
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforva	-47 500
Andre konsulenthonorarer	-13 814
SUM KONSULENTHONORAR	-72 638

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 778
Drift/vedlikehold VVS	-51 359
Drift/vedlikehold elektro	-36 810
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-359 024
Drift/vedlikehold heisanlegg	-295 352
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-109 609
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 183
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-219 932
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 868
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-113 989
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-123 555
Egenandel forsikring	-29 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 416 460

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-22 242
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-22 242

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-767 537
Andre fyringskostnader	-1 875
SUM ENERGI / FYRING	-769 412

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 502
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 418
Driftsmateriell	-3 703
Lyspærer og sikringer	-2 259
Vaktmestertjenester	-1 148 147
Vakthold	-227 438
Renhold ved firmaer	-91 020
Snørydding	-68 648
Andre fremmede tjenester	-2 033 992
Trykksaker	-23 209
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 329
Andre kontorkostnader	-12 848
Porto	-2 237
Kontingenter	-1 947
Bank- og kortgebyr	-7 321
Avsetning tap på fordringer	-761 062
Velferdskostnader	-74
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-4 417 652

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 412
Renter av for sent innbetalte felleskostn.	413
Andre renteinntekter	15
SUM FINANSINNTEKTER	11 840

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Sameiet Nesttunvanne	658 570
A-konto gass Nesttunvannet Terrasse II	5 400
A-konto varme Nesttunvannet Terrasse	8 100
Avregning EL-Bil	58 164
Avregning gass 2021	322 081
Avregning varme 2021	247 000
Viderefakturering eksterne	5 687
Avsetning tap på fordringer	-761 062
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRIN	543 941

NOTE: 14**UNDERREGNSKAP**

Gass fra tidligere år, avsatt som tap	102 492
SUM UNDERREGNSKAP 1	102 492

NOTE: 15

Mellomværende sameie I	-658 571
Byggmester Markhus	-222 169
Påløpte kostnader	-232 706
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 113 446



Informasjon til årsmøtet 2022 **Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II**

Kjære beboere!

Som et tillegg til dokumentene for vårt årsmøte ønsker vi i dette notatet å informere om relevante saker som vi mener bør være av interesse.

Mye er nytt og en del av dette har dere hørt før, men noe kan ikke gjentas for ofte.

Vi inviterer dere alle til å komme med spørsmål og kommentarer, så skal vi svare etter beste evne. NB: alle spørsmål og svar vil bli sendt til alle beboere.

Styret:

Styrets sammensetning har siden siste årsmøtet vært:

Paal Martens, Styreleder
Randi Sunde, nestleder,
Svein Bjørn Losnegård,
Eirik Milde
Bjørn K. Haugland (for Teigland Eiendom)



Styrets oppgaver og ansvar

Styret har en del oppgaver som er fastlagt i lov om sameier.

- Sørge for vedlikehold og drift av eiendommen.
- Sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med:
 - o Lov
 - o Vedtekter
 - o Beslutninger på årsmøtet.



I de fleste selskaper har man en administrasjon som driver virksomheten, og et styre som står for strategi og overordnet ledelse. I et sameie som vårt er det faktisk styret som står for administrasjonen. OBOS som er vår forretningsfører, er i hovedsak en regnskapsfører. I vårt sameie er styrearbeidet svært omfattende, og har ikke blitt enklere av mange reklamasjonssaker og mange andre saker i tillegg.

MEN styret er ikke et serviceorgan for beboerne i det daglige.

Leilighetene er den enkelte beboers ansvar, og styrets hovedoppgaver knytter seg til bygningskroppene og fellesarealene/områdene.

Er det noe du lurer på, eller feil og mangler du oppdager, er det greit å henvende seg til resepsjonen. Resepsjonen vil viderefremde til vaktmester og deretter eventuelt styret etter behov.



Næringsseksjonene.

Vi ønsker også å orientere om næringsseksjonene som er en del av våre sameier.

Alle næringsseksjonene, bortsett fra våre servicelokaler, er eiet av Teigland Eiendom og er leiet ut til følgende firma:



LHL klinikken, Yogahuset Fana, Teigland Parkering AS og Møller Bil AS
Våre naboer i bygget ved siden av oss, Nesttunveien 90, huser den nye Fylkestannklinikken, et Legesenter og KIWI.

Som tidligere informert har det over lang tid vært lekkasjer i garasjeanlegg mellom etasjene her. Det er opprettet god kontakt mellom styre-representant for næring og utbygger for utbedring/avledning av vann når nye lekkasjer oppstår. Her er utbygger og blikkenslager raskt på plass, og etter hvert er det montert et «nettverk» av renner for å lede vann ut fra disse etasjene. Evt. nye lekkasjer overvåkes og følges opp.

Spesielle utfordringer

Skjulte feil og mangler

Som de fleste av dere har sett har det vært mange håndverker-biler på området vårt. Dette er ikke noe nytt, men nå gjelder det ikke utbedring av reklamasjoner (selv om det ikke er alle reklamasjoner som er ferdig utbedret), men utbedring av såkalte skjulte feil og mangler.



Vi har oppdaget en rekke slike:

- Feil i våre rør-systemer har ført til lekkasjer i noen leiligheter, og alle leilighetene er nå gjennomgått og oppdagete feil er utbedret.
- Feil i øverste etasje i B-blokken har ført til lekkasjer.
- Lekkasje leilighet E-blokken
- Lekkasje leilighet F-blokken
- Feil på rørmontering E- og D-blokk
- Feilmontering avløp terrasser på de øverste etasjene

Styret vil forsikre seg om at de oppdagete lekkasjene er utbedret, og at det ikke oppstår tilsvarende lekkasjer og feil andre steder. Det er derfor satt i gang et omfattende arbeid for å avdekke og forhindre tilsvarende lekkasjer og skader. Dette arbeidet som gjennomføres i samarbeid med leverandører, er å betegne som skadeforebyggende og skal også forhindre verdiforringelse av våre eiendommer.

Utfordringen for styret er å sikre en god og vellykket gjennomføring med minst mulig økonomisk belastning for sameiene. Men det er en risiko for at denne sikringen av våre verdier vil koste sameiet en del på kort sikt. Utgifter vi satser på å få refundert. Sameiene har foreløpig likviditet til å klare denne belastningen.

Nøkkelsystemet.



Vårt nye nøkkelsystem ser ut til å fungere godt. Vi vil ha en årlig registrering av alle beboeres nøkkelbrikker og antallet i forhold til hva som ble utlevert. Denne kontrollen vil bli foretatt på samme skjema som for gass/vann-avlesing en gang i året, ca 20.november. Nøkkelsystemet administreres av Kjersti og vår vaktmester, Kristian, som begge har fått opplæring og kan svare på spørsmål som dukker opp.

Den vanlige nøkkel: Brukes til leiligheten, postkassen, bossjakt og hengelås på bod.

Blå nøkkelbrikke: Alle inn- og oppganger, og dør til bod-områdene.

Vi har altså blå nøkkelbrikker i tillegg til vanlig nøkkel. Fordelen er at det er mye sikrere, og at vi kan enkelt gjenopprette sikkerheten når f.eks en nøkkelbrikke er mistet.

Alle nøkkelbrikkene dere ønsket er registrert.

Vi ser at nå med dette nye systemet er i drift gir det oss alle mer sikkerhet her på Nesttunvannet Terrasse.

Økonomi og fellesutgifter

Økonomien er under kontroll. Vi har ingen lån, og vi har en liten buffer i banken.

Ut fra de offisielle regnskapene kan det se ut som om vi har et stort underskudd. I realitetene har vi gått omtrent i balanse og det til tross for at vi har hatt noen ekstraordinære nedskrivninger. Det har faktisk vært en nedgang i driftsutgiftene.

Med de økende utgifter for vedlikehold og kostnader knyttet til nødvendige utbedringer må vi ha midler i beredskap til dette.



De skjulte feil og mangler som oppdages, og der vi ikke kan utsette utbedringen, fører dette til en økonomisk belastning. Vi arbeider med å få våre utgifter refundert men det er en tung og lang prosess. Forsikrings-selskapet dekker kun følgeskader etter akutt oppståtte skader. Vi har et vedlikeholdsfond som skal dekke langsiktig vedlikehold og uforutsette utgifter, og vi vil ved behov benytte dette til å dekke likviditetsbehov frem til en avklaring.

Beboerinformasjonen som ble sendt ut sist høst inkluderte forslag til budsjett for 2022. Dette budsjettet er stort sett uendret, men en liten stigning er det.

Basert på budsjettet er de månedlige fakturaene pr. leilighet i 2021 som følger:

Fakturaen består av to deler:

En fast del pr leilighet + En del basert på leilighetens størrelse.

Faste avgifter pr. leilighet (pr. måned)			
	345	365	Opp 20,-
	1165	1206	Opp 41,-
	180	150	Basert på regnskap
	100	50	Det har vært relativt lite vedlikehold
	120	125	Litt inflasjon
	85	85	
	147	158	Ingen økning, arb.giv.avgift er nå med
	110	125	Vi har utvidet vakholdet
	180	206	Vi er veldig spent
	2432	2470	En økning på 1,59%

Det blir en økning fra i år. Vi har fått redusert noen poster, og har fått en større økning i forsikringspremien og vaktsselskapet.

Bygninger, infrastruktur og fellesarealer er forsikret i Fremtind (Eiet av DNB og Sparebank1).

Vi ventet en stor økning av premiekostnader og det fikk vi.

Prisen pr. kvadratmeter dekker:

- Generelt vedlikehold
- Vaktmester og gartnertjenester
- Renhold
- Snerydding
- Renovasjon,
- Heisvedlikehold.



Vi har lagt til en økning fra kr. 21,00 til 22,50 pr. kvm/ måned pris pr. måned. Dette er litt mer enn prisstigningen, men som gir en liten reserve som er helt nødvendig.

Varmtvann, gass og ladestrøm faktureres en gang pr år basert på forbruk, og inngår ikke i månedssummen. Fra 1.7.2021 ble det innført akonto betaling for hver leilighet på kr 150,- for varmtvann og kr 150,- for gass (for de som har dette). Dette for å styrke likviditeten vår gjennom året.

Ved årets slutt foretas avregning på restbeløpet etter avlesing av varmtvann og gass. Der det er innbetalt for mye vil dette bli refundert, der det er innbetalt for lite sendes faktura til beboerne.

Eksempel 80 kvm leilighet

Tekst	Kostnad 2021	KOSTNAD 2022
Felles kostnader (80 m ² x kr. 22,5)	1680	1800
Faste avgifter pr. leilighet.	2431	2470
Nytt månedlig faktura beløp	4111	4270

Beboermåte Nesttunvannet Terrasse

3

27.10.2021

Eksempel 110 kvm leilighet

Tekst	Kostnad 2021	KOSTNAD 2022
Felles kostnader (110 m ² x kr. 22)	2310	2475
Faste avgifter pr. leilighet.	2431	2470
Nytt månedlig faktura beløp	4741	4945

Beboermåte Nesttunvannet Terrasse

2

27.10.2021

Vedlikeholdsfondet skal være buffer for kommende nødvendig vedlikehold. Fondet var på halvannen million kroner og står på en egen sparekonto. I forbindelse med utbedringsarbeidene på B-blokken er det tatt ut kr. 500 000 for å sikre likviditeten. Styret besluttet å varsle om nye uttak for å være forberedt til kostnader knyttet til lekkasjeskadene som nå er under arbeid. Vi arbeider for også å få disse kostnadene tilbakebetalt, men dette vet vi vil ta lang tid.

Vi fortar nå en vurdering av vår sak sammen med advokat. Vi må være rimelig sikre på at vi kan vinne frem, ellers risikerer vi store utgifter til egen advokat og kanskje også motpartens saksomkostninger.



Reklamasjonstiden er for lengst over.

Saker som ble innmeldt før 5års fristen (både fra beboere og for fellesanleggene) er blitt purret på og flere av disse er i gang. Dette tar lang tid og medfører mye arbeid. Listen er i den senere tid noe redusert. Noen tunge saker står igjen:

- Bygnings lekkasjer
- Lekkasjer i garasje/næringsseksjonen

Alt dette kan medføre store kostnader, men styret arbeider hardt for å begrense dette.



Vedlikehold og reparasjon.

Den enkeltes leilighet:

Det presiseres at beboerne selv har ansvar for vedlikehold og reparasjon av sin seksjon. Feil og mangler, og nødvendig vedlikehold er ikke en sak for styret. Dette gjelder leiligheten, altaner, boder og garasjeplass.

Den enkelte beboer må bestille og betale tjenestene selv

Styret har i samarbeid med Kjersti utarbeidet en liste over håndverkere man kan henvende seg til for hjelp dersom man ikke har egne kontakter. Vi har forhandlet frem reduserte priser for private oppdrag for beboere fra noen håndverkere-firma NVT har avtaler med innenfor snekker- og elektro-fag.

Vi kan alle hjelpe til med å holde felles vedlikeholdskostnader nede. Ser du noe som enkelt kan ryddes opp i er det fint at du gjør det. Koster for bruk i garasjeområdet, bod, etc. er plassert ved dør/rampe for utgang til lekeplass i garasjeplan minus 1.

Fint om beboere benytter disse for å holde egen garasjeplass og bod ryddig, og at kostene henges tilbake etter bruk.



Vedlikehold Felles.

Når det gjelder fellesområder er det styrets ansvar. Så langt har vi stort sett vært opptatt av det løpende vedlikeholdet og de mange reklamasjonssakene.

Vi arbeider fortløpende med den langsiktige vedlikeholdsplanen. Fra årene etter innflytting er det behov for oppgradering av enkelte områder, f.eks uteområdene. Dette er vi i gang med.

Det er blitt utført et omfattende rengjørings-arbeide på de hvite veggene og noen andre overflater som var sterkt angrepet av grønske. Videre plan er rengjøring av gjenstående hvite vegger på E og G blokken. Videre er det behov for rengjøring/maling av enkelte andre vegg-

flater som de med brunt trepanel, grå og røde plater. Det vil være ulike behandlinger for de forskjellige veggplater og en plan for dette utarbeides.



I fjor ble ny vegetasjon bak høyblokkene rensert og stubbene påført veksthemmende middel. Ny runde med veksthemmende midler er planlagt i vår.

Rundt ballbingen vokser og gror det ny «skog». Denne er etter hvert moden for hogst før den blir alt for stor og uhåndterlig.



Et omfattende arbeid bak B og C blokken er utført for avledning av vann som spruter på veggplatene. Dette har vært vellykket så langt, men det holdes under oppsikt for om det kan ta unna eventuelt større nedbørsmengder fremover. Det er da mulig at tilleggsarbeid må utføres.

For tilkomst i dette området er det blitt montert en gitterdør på hjørnet ved ballbingen. Denne er låst og skal kun brukes for utføring av arbeid i området.

Det er også mye grønske på veggplatene i området som bør fjernes. Dette blir sett på i sammenheng med vedlikeholdet.



Som tidligere informert har vi inngått helårsavtale med Mamo, vår utmerkede vaktmester, Kristian. De løpende vaktmesteroppgavene og gartneritjenestene utføres av han, og i tillegg tar han seg av vintervedlikehold her på NVT. Han investerte i utstyr for å håndtere dette, og allerede før jul kom den første vinteren med snø og kulde noen dager. Kristian var på pletten og det ble ryddet til alles tilfredsstillelse.

Han setter fremdeles ut bøtter m/strøsand ved hver inngang for at beboere kan benytte seg av om nødvendig. Påfyll kan hentes ved utgang til lekeplass i garasjen vår i minus 1.

Skilt på alle utgangsdører med advarsel om glatt føre står der fremdeles. På «glatte» dager anbefaler vi at heis/trapper og garasjeområder benyttes for tilkomst til service senter, butikk, etc.

Kristian har og tatt initiativ til at mange oppgaver fungerer bedre enn før siden han er den naturlige kontaktperson mot våre mange leverandører.

Igjen takker vi dere beboere for innspill til forbedringer som videre håndteres på en fornuftig måte.

Nå er våren rett rundt hjørnet og vi ser frem til mange «grønne» oppgaver fremover. Kampen mot grønske fortsetter her på NVT. Noen steder er verre enn andre og vi er til stadighet på jakt etter gode, forebyggende midler mot dette.

Vi har ca 25 avtaler med forskjellige leverandører som er nødvendige for drift, vedlikehold og service for NVT. Vi har årlig gjennom av de alle for å se om det er rom for forbedringer og bedre priser.

ELI'S

Av nye avtaler kan vi nevne renhold av innvendige fellesareal som korridorer, trappehus og heiser. Etter invitasjon til ca 7 rengjøringssselskap sto vi igjen med en short-list på 3. Ut fra denne ble det inngått avtale med Eli's Rengjøring fra 1.1 2022. De begynte med å vaske ned alle blokkene, som dessverre var ganske skitne. Videre blir det fast vaskedag

hver mandag om ikke annet blir bestemt. Eli's begynner nå etter hvert å bli kjent med vårt store anlegg.

Avtalen innebar en betydelig innsparing ift vår tidligere avtale, der det også var lagt inn noen få vaktmester tjenester. Alle vaktmesteropp gavene er nå overtatt av Mamo og lagt inn i denne avtalen.

elis Ny avtale for matteleie er også inngått fra 1.1.2022. Denne forhandlingen resulterte i en betydelig prisreduksjon ift den tidligere vi hadde som var gjennom vårt daværende rengjøringsfirma. Avtalen nå er direkte med Elis (ikke å forveksle med vårt rengjørings firma, Eli's).

PELIAS Avtale om skadedyr kontroll er også overtatt av Pelias. Dere har kanskje lagt merke til de grå plastboksene som er plassert rundt omkring i anlegget. Dette er «fellene» som allerede har vist seg effektive. De blir «skutt» med et miljøvennlig giftmiddel inne i boksen, og deretter fjernet. Vi får også månedlige rapporter om antall mus/rotter som er fanget.



Blant de store utgiftspostene er heisene våre. Vi har hele 10 heiser, og med ny totalavtale for heiser fra 2019 har denne fungert meget bra og våre kostnader er mer forutsigbare. Fremdeles er det viktig at vi forsøker å unngå utrykninger kveld/natt og i helger. Det har vist seg at vi har hatt færre utrykninger det siste året. Dette fordi ved stopp har i flere tilfeller fjernstyring for systemet fungert bra, og her har Mamo jobbet hardt med å få gode kommunikasjonslinjer til rette vedkommende innenfor Schindler-systemet.

SELVAAG BOLIG

Informasjon fra Selvaag Pluss:



Etter som Anders Håvik fra Selvaag Pluss ikke kan orientere oss på et fysisk møte i år, har han utarbeidet et notat som blir en del av årsmøte-papirene.



Hagegruppene:

Igjen takker vi alle flinke deltakere som gjør en flott jobb på utearealene våre. Deres bidrag er med på å høyne trivselsfaktoren for oss alle, til å skape et hyggelig utemiljø og i tillegg holde kostnader nede.

Det er også fint å se at flere innganger er gjort trivelige og hyggelige av dere beboere, med planter i pottes som stelles til de ulike årstider. Dette bidrar til trivsel og hygge både for beboere og besøkende, og vi oppfordrer videre til slike tiltak.

Vi kom så vidt i gang med å plante noen nyttevekster ifjor høst, og det blir spennende å følge dette videre, og plante mer i samme område. Det søkes stadig etter gode råd for planter og løsninger som er så vedlikeholdsfrie som mulig. Dette er et viktig moment for videre arbeid. Etter ganske mange år etter innflytting er det blitt behov for oppgradering, fornyelse av uteområdene våre. Vi kontaktet profesjonelle firma for befaring og med presentasjon av våre ønsker og behov. Tilbud er mottatt og styret vil gjennomgå dette i eget møte, og sette opp prioritinger for både kortsiktige og langsiktige planer.

Ørdensregler og påminnelser

Kjøring i miljøgaten/garasjen:



Igjen må vi presisere at farten i miljøgaten, garasjen og opp/nedkjøring samt at kjøring i miljøgaten **SKAL** begrenses til et minimum.

Beboere bes om å informere sine gjester og besøkende om dette. Det er merkede gjesteparkeringer i vårt garasjeanlegg og ellers gode parkeringsmuligheter i de tilliggende parkeringshusene.



NE! Det er ikke tillatt å bruke miljøgaten vår som gjesteparkering

Styret har også henstilt til hjemmesykepleien at man kjører saktere og tar hensyn til omgivelsene og beboere særlig på kvelds/nattestid.



Bossugene:

Det er viktig at det som kastes i boss-sjakt er pakket i solide, gjenknyttede plastposer. Det skal **ikke** kastes plast, flasker og metall i bossset. Det skal heller ikke presses boss inn i åpningen da det da kan sette seg fast i systemet. Det blir fortsatt kastet for store ting i bossuget som f.eks store pappbiter, isoporbiter og pizza esker, hele bøker, flasker, etc. Pizzaesker o.l må rives opp i små biter hvis de kastes i nedkastet. Vær oppmerksom på at det ene nedkastet er for restavfall, det andre for aviser, blader.

I det siste har vi hatt færre kostbare utrykninger for å rense og reparere skader på bossuget, for man kan i enkelte tilfeller få systemet i gang igjen ved fjernstyring. Likevel anmodes alle på det sterkeste å følge anvisningen for riktig bruk av nedkastene.

Poser med hundebæsj skal heller ikke kastes direkte i nedkastet, men puttes inn i en solid restavfall-pose før det kastes i bossuget.

Bruk avfalls-containerne for papp, plast og glass/metall rett over hovedveien ved Shellstasjonen.



To parkeringsplasser ved innkjøring til garasjen:

Det er meget viktig at **kun** disse to plassene benyttes, og parkering langs fjellveggen er **ikke** tillatt for NVT. Alle beboerne henstilles til å informere sine besøkende om dette, og eventuelt vise dem til våre gjesteparkeringsplasser inne i garasjen.

Det skal også legges lapp i bilens vindu med navn og telefonnummer til den vedkommende besøker.

Sportsbodene, renhold og skifte av lyspærer:

Den enkelte eier er ansvarlig for renhold i sin bod, vaktmesteren rapporterer om mye støv i noen boder som kommer ut i gangene. Viser til info + bilde om feiekoster til dette bruk. Disse er hengt opp i garasjeområdet ved dør/rampe for utgang til lekeplass i garasjeplan minus 1. Eier av boden er selv ansvarlig for renhold og skifting av lyspærer i egen bod.



Rengjøring av nedløp og sluk på balkongen:

Beboere må være spesielt påpasselig med at avløpet fra terrassen er renset for blader, skitt, etc. Hvis avløpet er tett kan det forårsake oversvømmelse og vann kan trekke inn og nedover i leilighetene. Avløpet kan renses med stakefjær, evt kan brannslangen benyttes. Alle bør få satt en sil/rist over avløpet som forenkler renhold og forhindrer skitt/blader å komme ned i rørene.



Annen praktisk informasjon

Lukking og låsing av ytterdørene:



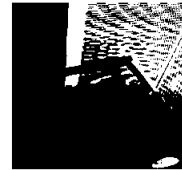
Det kommer stadig rapporter fra Securitas om at ytterdører står ulåste, dette ser dessverre ut til å være vedvarende. Alle må være påpasselige på at dørene er låst slik at uvedkommende ikke kommer inn i våre ganger og garasjelegg.



Vi presiser igjen om ikke å åpne for uvedkommende som ringer på ytterdørene. Fremmede må ikke slippes inn, og dessverre har vi hatt noen uheldige tilfeller der dette har skjedd. Det kan være lukke-problemer med enkelte dører som har elektriske pumper så vi presiserer at beboere må passe på at dørene lukker og låser seg før de går videre. Det er også viktig at dører til bodområdene låses.

NAV dører. (Hjelpemiddelhuset):

Vedr problemer med dører der automatikk er levert av NAV (Hjelpemiddelhuset) må beboer som eier dette selv melde fra til NAV hvis det oppstår problemer med utstyret. Det er ikke en sak for styret da enhver henvendelse til NAV betinger at man oppgir personlige data. I henhold til lov har ikke styret disse opplysningene.



Hvordan får vi beboere viktig informasjon:



Vi har mange kanaler for informasjon, kanskje litt for mange:

- Appen fra Selvaag Pluss. Dette er hovedsatsingen fra Selvaag Pluss
- Ukebrev fra Kjersti.
- Eposter fra Kjersti er et supplement til Appen
- Eposter fra Styret sendes ut ved behov.
- SMS meldinger med viktig info. Styres til de det gjelder.

De som ikke har tilgang på App og epost vil få utlevert ukebrevet og annen viktig informasjon på papir i postkassen.

Ellers er det mye relevant informasjon i:

- Husordensregler
- Vedtekter
- HMS dokument
- Styrereferater og årsmøterefaterat.



HMS - Helse, Miljø og Sikkerhet:

Viktigheten av dette kan ikke gjentas ofte nok.

Styret har et overordnet ansvar, men uten at alle vi beboere tar det alvorlig hjelper det lite.

Vi må unngå brannfare i leiligheter, boder og garasje, og vi må sikre alle rømningsveier.

Det er ikke tillatt å sette fra seg fylte boss-sekker eller annet som skal kastes på eller i sameiets fellesarealer, verken ute eller inne.



Møbler og annet i gangene, garasjene og til og med i heisene er ikke tillatt. Det blir gjennomført vernerunder med jevne mellomrom med dokumentasjon i etterkant. Styret inngikk avtale med Norsk Brannvern AS for inspeksjon av fellesareal og leiligheter på NVT der ca 90% av leilighetene ble inspisert. De resterende ba seg frabedt av ulike årsaker. Styret har mottatt en detaljert rapport med både absolutte krav og anbefalinger. Rapporten vil bli gjort kjent til beboerne senere i vår. I bodområdene det særdeles viktig å holde fri avstand mot sprinklersystemet. Toppen av gitterveggen markerer høyeste lagringspunkt (ikke noe må stikke over kanten).

SECURITAS

Vakthold for NVT er utvidet. NVT installerer nå mer effektive kameraer ved garasjeporten for bedre kontroll og dokumentasjon ved behov. Vakthold i Teiglands parkeringsanlegg i -3 og - 2 etasje forgår med kamera. Dessverre er det blitt en samlingsplass i -2 etasje for unge ungdommer med uheldige aktiviteter. Til tross for at det er sendt bekymringsmeldinger til politiet fra NVT/Teigland Parkering ser det fremdeles ut til at de lite ønskede aktivitetene fortsetter, noe HMS ansvarlig for NVT også har en særdeles god oppfølging av. Dessverre er også Torgheisen blitt benyttet til uønsket aktivitet også her kreves mer oppfølging. Selv om dette er Teiglands område sender NVT meldinger til Teigland om problemet og vi håper dette blir tatt alvorlig og for å få en slutt på det.



Ny hjertestarter er innkjøpt og kurs vil bli avholdt. Hjertestarteren er en nyere og mer moderne utgave og blir hengt opp i Servicelokalet for å være lettest mulig tilgjengelig.

Spørsmål

Spørsmål og kommentarer sendes på epost til:

nesttunvannet@outlook.com

eller leveres til Kjersti i resepsjonen

Frist: 30. mars 2022 kl. 15.00.

Så skal vi svare så godt vi kan.

Hilsen

Styret

Sameiene Nesttunvannet Terrasse I & II





Til årsmøtet Nesttunvannet Terrasse 2022

STATUS FRA SELVAAG PLUSS SERVICE

I en tid med stort fokus på bærekraft, økende grad av ensomhet og et behov for nye boformer som ivaretar ønsket om trygghet, opplever vi at Plussbolig konseptet er mer aktuelt enn noensinne.

Det har allerede gått 10 år siden de første flyttet inn på Nesttunvannet Terrasse og vi håper Pluss konseptet har svart til forventningene og bidratt til en bedre hverdag.

Kundetilfredshet

Resultatene fra årets kundetilfredshetsundersøkelse viser også at Nesttunvannet Terrasse er et godt stede å bo med stor grad av tilfredshet og et fellesskap som bidrar til økt livskvalitet.

Undersøkelsen som ble gjennomført i november 2021 viser en KTI (Kundetilfredshet på en skale fra 0-100) på 78 som riktignok er litt ned i forhold til forrige år, men fortsatt et godt resultat. Det samme gjelder også for Lojalitet til konseptet og Verdi på tjenestene i forhold til pris.

Det var totalt 119 som svarte på undersøkelsen som tilsvarer 58 % av de spurte. På Nesttunvannet Terrasse er gjennomsnittsalderen nå 73 år, og med et snitt på 1,7 personer i hver leilighet, betyr det at det er nærmere 250 personer som har sitt hjem på Nesttun.

Dette er viktige forutsetninger som vi må ta med i betraktning når vi skal planlegge servicetilbud og aktiviteter fremover. Undersøkelsen har også gitt oss mange verdifulle innspill til forbedringer.

Sykefravær i resepsjonen

Dessverre har Kjersti vært plaget med sykdom den siste tiden. Det er beklagelig for alle involverte, men når sykdom rammer, må vi respektere den tiden det krever. Kjersti har et stort hjerte for alle og vil tilbake for fullt så snart hun er klar for det. I mellomtiden stiller vi vår lit til trofaste vikarer som vi håper klarer å skape god stemning og løse hverdagsbehovene på en god måte. Takk for forståelsen!

Bruk av selskapsrommet

Som det ble orientert om på beboermøte i fjor kan en mer fleksible innredning av selskapsrommet bidra til flere møteplasser og økt kapasitet til sosiale lag. Vi forstår det er litt ulike oppfatninger om forslaget så vi har foreløpig avvendt med beslutningen. Tilbudet står fortsatt ved lag og vi tar gjerne opp igjen dialogen om hva som er den beste løsningen.

Lykke til med årsmøtet!

Med vennlig hilsen
Selvaag Pluss Service