



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	991 976 426
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ARSETTUNET BOLIGSAMEIE
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:	21.04.2022

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, 24.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 888	811 884
Sum inntekter		850 888	811 884
Kostnader			
Lønnskostnad		138 959	170 791
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		740 518	630 931
Sum kostnader		879 478	801 722
Driftsresultat		-28 590	10 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 800	2 959
Sum finansinntekter		1 800	2 959
Annen finanskostnad			8
Sum finanskostnader		0	8
Netto finans		1 800	2 951
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 790	13 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 790	13 113
Årsresultat		-26 790	13 113
Totalresultat		-26 790	13 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 790	13 113
Sum overføringer og disponeringer		-26 790	13 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		0	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 996	4 474
Sum fordringer		1 996	4 474
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		703 557	720 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 557	720 564
Sum omløpsmidler		705 553	725 038
SUM EIENDELER		705 553	725 039

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		653 526	680 316
Sum opptjent egenkapital		653 526	680 316
Sum egenkapital		653 526	680 316
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		24 199	24 658
Skyldige offentlige avgifter		324	9 466
Annen kortsiktig gjeld		27 504	10 599
Sum kortsiktig gjeld		52 027	44 723
Sum gjeld		52 027	44 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 553	725 039



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234832

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 976 426
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ARSETTUNET BOLIGSAMEIE
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: 21.04.2022

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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		850 888	811 884
Sum inntekter		850 888	811 884
Kostnader			
Lønnskostnad		138 959	170 791
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1	740 518	630 931
Sum kostnader		879 478	801 722
Driftsresultat		-28 590	10 162
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 800	2 959
Sum finansinntekter		1 800	2 959
Annen finanskostnad			8
Sum finanskostnader		0	8
Netto finans		1 800	2 951
Ordinært resultat før skattekostnad		-26 790	13 113
Ordinært resultat etter skattekostnad		-26 790	13 113
Årsresultat		-26 790	13 113
Totalresultat		-26 790	13 113
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-26 790	13 113
Sum overføringer og disponeringer		-26 790	13 113



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1
Sum varige driftsmidler	0	1
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	1
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	1 996	4 474
Sum fordringer	1 996	4 474
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	703 557	720 564
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	703 557	720 564
Sum omløpsmidler	705 553	725 038
SUM EIENDELER	705 553	725 039

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		



Annen egenkapital	653 526	680 316
Sum opptjent egenkapital	653 526	680 316
Sum egenkapital	653 526	680 316
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	24 199	24 658
Skyldige offentlige avgifter	324	9 466
Annen kortsiktig gjeld	27 504	10 599
Sum kortsiktig gjeld	52 027	44 723
Sum gjeld	52 027	44 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	705 553	725 039



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

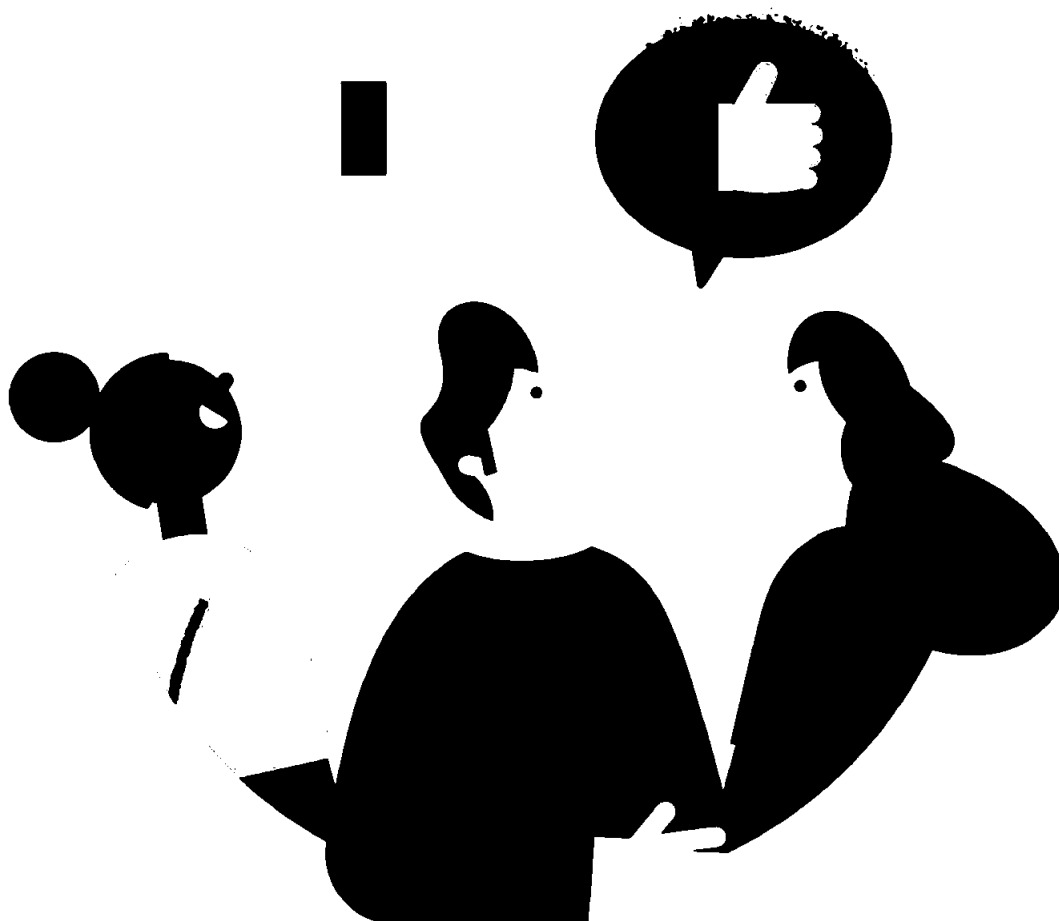
5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



1



Årsmøte 2022

6270 Arsettunet Boligsameie

BESKYTTET



Til seksjonseierne i Arsettunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 21. april 2022 kl. 18:00 i Møterom 1, Hjeltefjorden Arena.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021, samt saksliste over øvrige saker som skal behandles og nærmere redegjørelse for disse. Det er flere viktige saker som skal avgjøres og som vil ha betydning både for sameiets økonomi og forvaltning i tiden fremover, og dermed også den kostnad som vil påfalle den enkelte sameier.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonene knyttet til sakene på årsmøtet og velge det styret som skal forvalte Arsettunet Boligsameie det kommende året. Dersom du selv ikke har anledning til å møte, anbefaler vi at du gir fullmakt til en annen beboer, og slik likevel kan være med på å påvirke de vedtak som fattes.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har som nevnt også rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Arsettunet Boligsameie
avholdes torsdag 21. april 2022 kl. 18:00, Møterom 1, Hjeltefjorden Arena.

Til behandling foreligger:

- 1 **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Godkjenning av de stemmeberettigede
 - C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
 - D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**
Styret foreslår dekning av årets resultat fra egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG FRA STYRET**
 - A) Vedlikeholdsplan
 - B) Vedlikeholdsfond- finansiering. Felleskostnader
 - C) EI- billading

6. **DISPONERING AV FELLESAREAL- ORIENTERINGSSAK**

7. **DUGNADER I SAMEIET- ORIENTERINGSSAK**

8. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styrets leder er ikke på valg

 - C. Valg av valgkomite

Øygarden, 24. mars 2022

Styret i Arsettunet Boligsameie

Roy Arnesen Runar- A. T. Heggelund Dorthea Andersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på vibbo.no

BESKYTTET



2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Roy Arnesen Arsettunet 24
Styremedlem Runar Teige Heggelund Arsettunet 20
Styremedlem Dorthea Monsine Andersen Arsettunet 37

Varamedlem Berit Heggholmen Arsettunet 35

Alf Svein Blomvågnes var opprinnelig valgt inn som styremedlem. Han trådte tilbake da han fraflyttet sameiet og 1. varamedlem Dorthea Andersen rykket opp som styremedlem.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Arsettunet Boligsameie:

Sameiet består av 41 seksjoner.

Arsettunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991976426, og ligger i ØYGARDEN kommune med følgende adresse:

Arsettunet 1 – 41, 5337 RONG

Gårds- og bruksnummer:

238 /573

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Forretningsførsel og revisjon

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



3. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 850 888.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 879 478.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 26 290 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 653 526.

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. Dette er behandlet og godkjent av styret høsten 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert kr 640 000 til større vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at økningen av denne posten ift. foregående år er ekstraordinær og i hovedsak knyttet til antatt behov for å male sameiets bygninger. Som allerede informert om tidligere i 2022, har en sakkyndig vurdering imidlertid fastslått at maling av hele sameiet ikke er nødvendig på flere år enda. Det forventes derfor at endelig regnskap for 2021 for posten drift og vedlikehold blir vesentlig lavere enn budsjettert.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Ekstraordinære økninger i strømprisen medfører imidlertid at denne posten er budsjettert alt for lavt. Den har



likevel ikke stor betydning for det totale budsjettet, da strøm på fellesarealer uansett utgjør en beskjeden kostnad.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 130 000. Premieendringen fra 2021 er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arsettunet Boligsameie.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettet med kr 82 200.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ARSETTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 991 976 426, KUNDENR. 6270

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	850 888	811 884	841 000	914 000
Andre inntekter		0	0	0	8 500
SUM DRIFTSINNEKTER		850 888	811 884	841 000	922 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-38 643	-21 441	-20 663	-138 367
Styrehonorar	4	-100 316	-149 350	-142 500	-75 000
Avskrivninger	5	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 533	-5 411	-6 000	-5 700
Forretningsførerhonorar		-79 530	-77 740	-79 500	-82 200
Konsulenthonorar	7	-56 365	-1 034	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-187 519	-68 285	-95 000	-640 000
Forsikringer		-120 146	-112 309	-115 000	-130 000
Energi/fyring		-15 607	-7 822	-15 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-210 002	-225 406	-227 500	-235 668
Andre driftskostnader	9	-65 817	-132 925	-129 200	-38 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-879 478	-801 722	-860 363	-1 371 935
DRIFTSRESULTAT		-28 590	10 162	-19 363	-449 435
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 800	2 959	10 000	3 000
Finanskostnader		0	-8	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 800	2 951	10 000	3 000
ÅRSRESULTAT		-26 790	13 113	-9 363	-446 435
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	13 113		
Fra opptjent egenkapital		-26 790	0		



ARSETTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 991 976 426, KUNDENR. 6270

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	5	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 996	4 474
Driftskonto OBOS-banken		282 124	286 046
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	14 834
Sparekonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken II		421 428	419 679
SUM OMLØPSMIDLER		705 553	725 038
SUM EIENDELER		705 553	725 039
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		653 526	680 316
SUM EGENKAPITAL		653 526	680 316
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 711	3 376
Leverandørgjeld		24 199	24 658
Skyldige offentlige avgifter	11	324	9 466
Annen kortsiktig gjeld	12	23 793	7 223
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 027	44 723
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		705 553	725 039
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 21.03.2022
Styret i Arsettunet Boligsameie

Roy Arnesen /S/

Dorthea Monsine Andersen /S/

Runar Teige Heggelund /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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	608 340
TV/bredbånd	227 058
Strøm garasje	8 290
Vedlikehold garasje	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	850 888

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-19 170
Påløpte feriepenge	-2 300
Arbeidsgiveravgift	-17 172
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 643

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 316.

NOTE: 5**VARIGE DRIFTSMIDLER**



Lekeapparat		
Tilgang 2011	44 574	
Avskrevet tidligere	-44 573	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-1

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 533.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand Advokatfirmaet Hammervoll Pind AS	-51 350
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 015
SUM KONSULENTHONORAR	-56 365

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-136 527
Drift/vedlikehold elektro	-7 559
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 821
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-19 813
Egenandel forsikring	-19 800
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-187 519

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 565
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 419
Verktøy og redskaper	-3 488
Driftsmateriell	-7 133
Vaktmestertjenester	-6 304
Snørydding	-21 720
Trykksaker	-1 145
Andre kontorkostnader	-777
Porto	-2 527
Bank- og kortgebyr	-3 071
Velferdskostnader	-669
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 817

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 749
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
SUM FINANSINNEKTER	1 800

NOTE: 11



SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -324

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -324

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -2 300

Påløpte kostnader -21 492

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -23 793



Til årsmøtet i Arsettunet Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Arsettunet Boligsameie** sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 26 790. 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 rettvise 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 04. april 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås en godtgjørelse på kr 75.000,- til internfordeling blant styrets medlemmer og varamedlem for året vi har bak oss (2021-2022), noe som innebærer en reduksjon i samlet styregodtgjørelse på kr. 69.000,- i forhold til foregående styreperiode. Som kjent hadde sameiet ekstern styreleder i perioden 2016 til 2021, og for siste funksjonsåret var styreleder innvilget kr. 84.000,- i honorar.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner en godtgjørelse på kr 75.000,- til intern fordeling mellom styremedlemmer og varamedlem for året 2021-22.

5. INNKOMNE FORSLAG (FRA STYRET):

SAK A) Vedlikeholdsplan

Forslag om å be styret om å utarbeide ny, revidert vedlikeholdsplan inkludert kostnadsoverslag og plan for gjennomføring.

Styret har behandlet vedlikeholdsplanen. Det er uenighet i styret om enkelte funn og formuleringer og hvilken betydning de har for bygningstilstanden i dag.

Det er viktig for sameiet at styret er samkjørt på viktige beslutninger, og i etterkant av den ovennevnte utsendelsen har styret derfor initiert følgende:

- a. Det er innhentet sakkyndig vurdering av malebehovet i Arsettunet. Vurderingen er utarbeidet av Br. Blindheim malerfirma AS. Bedriften har over 25 års erfaring fra bransjen og er medlem av mesterlauget i Bergen.

Tilstandsvurderingen følger som vedlegg til denne innkallingen, og den konkluderer med at i det vesentlige er malingen fremdeles så bra at det kan forventes i 3-4 år før man maler bygningsmassen i sin helhet.

Av mindre - dog akutte - tiltak så har kledningen på vestfasaden i A1 allerede blitt delvis skiftet og malt ett strøk. Deler av vestfasade A2 er nylig blitt skiftet med tilsvarende funn som A1. Resten av denne veggen skiftes i løpet av året og hele vegen males.

Det er også påpekt enkeltskader på kledning øvrige steder, men der skal flikking være tilstrekkelig som korrigerende tiltak. Maler anbefaler også at fasade vask.

- b. Det er videre opplyst fra sameiets første styreleder, at når det gjelder kledning og tilstand/ maling av sameiet første gang så skjedde dette som følger: Første bygget, A1, som er øverste blokk i A- feltet, ble ferdigstilt i 2007, og A2 (nederst i A- feltet) i 2008. Byggene stod deretter ubehandlet (med kun grunnet fasade) frem til vår/ sommer 2012 da de ble malt. Øvrige blokker/

BESKYTTET

rekkehus som er bygget fortløpende frem til 2011/2012, ble deretter malt de påfølgende år frem til 2015.

Det er grunn til å anta at de råteskader som er konstatert i A- feltet skyldes en kombinasjon av flere feil, og hvor manglende maling over flere år, sannsynligvis også kan ha medvirket.

- c. Så langt styret kjenner til, er det likevel pr. dags dato ikke grunnlag for å tro at alle flate tak står i fare for å måtte skiftes. Det vises her til tidligere årsmøter hvor forliket med BHAS Bygg ble informert om, og stemt over, og hvor det er gitt tilbakemeldinger om den dialog og anbefalinger som er gitt fra sakkyndig part OPAK.

Når det gjelder de flate takene på blokkene, og det som står i rapporten om at alle utbedringene har resultert i mange unødvendige skjøter på tak, er det ikke lenger reelt. Skjøtene som det er referert til, refererer seg til takene over Arsettunet 24 og 28. Det er dette taket som i sin helhet ble skiftet i 2019 som et resultat av forliket med BHAS Bygg som årsmøtet enstemmig gikk inn for. Det er i dag ingen slike skjøter på dette taket. De ovennevnte tingene vil bli rette opp i vedlikeholdsplanen

Styret anbefaler derfor at det nye styret bes om å utarbeide en revidert vedlikeholdsplan basert på faglig vurdering av status på det som pr. i dag er uavklart.

Forslag til vedtak:

Nytt styre bes om å utarbeide ny, kvalitetssjekket vedlikeholdsplan, herunder med kostnadsoverslag og plan for gjennomføring av eventuelle utbedringer.

SAK B) Vedlikeholdsfond- finansiering. Felleskostnader.

Vedlikeholdsfondet

I henhold til vedtak fra årsmøte i 2017 skal sameiets vedlikeholdsfond være på kr. 820 000 (kr 20 000 per leilighet). I årsmøtet for 2019 ble det frigitt kr 410 000,- fra fondet i forbindelse med forliket med BHAS Bygg.

Pr. dags dato er det en underbalanse i fondet på ca. 398.000,-

Ytterligere innbetaling til fondet kan da skje enten som en engangsinnbetaling fordelt på alle sameiere, eller ved at felleskostnader økes med en viss prosentsats slik at fondet gradvis øker.

Dersom det gjøres som en engangsinnbetaling, vil dette utgjøre i snitt ca. knappe kr. 10.000,- pr sameier (noe lavere for C- og D- feltet og noe høyere for A- og B- feltet pga arealforskjell/eierbrøk)

Derimot, dersom fondet skal økes gjennom at felleskostnadene settes opp, bør dette ses i sammenheng med neste sak, om ytterligere økning av felleskostnadene. Felleskostnadene er som kjent allerede satt opp med 10 % fra januar 2022.



Økning av felleskostnader:

Styreleder har i seneste styremøter foreslått at styret skal vedta en betydelig økning av felleskostnadene, på opp mot 40 %. Dette kommer som nevnt i tillegg til allerede innført økning på 10 % fra 1.1. 2022. Begrunnelsen er at han mener at sameiet må være forberedt på en kraftig økning i vedlikeholdstutgifter i årene fremover, samt spesifikt også opprinnelig begrunnet med behovet for å male hele sameiet, med en estimert kostnad på minimum 2 millioner i år.

Flertallet i styret har ment at ekstraordinære økninger av felleskostnader alltid bør presenteres for årsmøtet og forankres der. Flertallet har også vist til at tidligere styrever (og årsmøte) har lagt opp til at også finansiering (og disponering) av vedlikeholdsfondet skal besluttes av årsmøtet og ikke av styret alene.

Finansiering av fremtidig vedlikehold kan gjøre på to måter, enten ved at kostnadene finansieres der og da når de oppstår, eller alternativt at det langsiktig bygges opp en større og større kapital (vedlikeholdsfond) gjennom at felleskostnadene økes utover det som er nødvendig for den løpende drift av sameiet.

Det er førstnevnte løsning som ble valgt da årsmøtet i 2017 enstemmig valgte å fryse vedlikeholdsfondet på kr. 820.000,- Et vesentlig argument for at denne løsningen ble valgt er at i et boligsameie, og også i Arsettunet, så vil eiere komme og gå. Dersom man over mange år innbetaler ekstra for fremtidig vedlikehold, men før det brukes av fondet og en eller flere eiere deretter selger sin seksjonen så har den enkelte da "tapt" disse pengene, siden man naturligvis ikke har rett til å ta disse ut. Som en parallell kan man si at om man selger en enebolig/rekkehus så selger man aldri med en medfølgende vedlikeholdskonto inkludert i salget.

Motsatt kan det hevdes at når det oppstår skader eller slitasjer som medfører utlegg for sameiet, så har disse ofte oppstått over flere år, og slik sett er det ikke urimelig at også en tidligere eier har innbetalt på forhånd for dette, men dette er uansett vanskelig å forutse eller beregne.

Basert på ovennevnte legger derfor styret frem flere alternative forslag som årsmøtet skal ta stilling til:

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Årsmøtet vedtar at ordningen med vedlikeholdsfond opprettholdes, og bringes opp på et nivå som tidligere vedtatt, kr 820.000 ved engangsinnbetaling fra sameierne på ca 420.000, fordelt etter sameiebrøk.

eller (dersom forslag 1 vedtas, stemmes det ikke over forslag 2)

2. Årsmøtet vedtar at ordningen med vedlikeholdsfond opprettholdes, og bringes opp på et nivå som tidligere vedtatt, kr 820.000, gjennom en økning av felleskostnadene med 25% (eller annen prosentsats fastsatt av årsmøtet) inntil fondet kommer opp i nevnte sum.

BESKYTTET



Deretter

3. "Taket" på vedlikeholdsfondet oppheves, og felleskostnadene økes ytterligere med 18 % fra 1.7.22 (eller annen prosentsats fastsatt av årsmøtet) Denne økningen kommer i tillegg til allerede innført økning fra 1.1.22, samt eventuell økning som resultat av at forslag 2 eller 3 er vedtatt.

SAK C) EI- billading

Som redegjort for både på forrige årsmøte og i tidligere infoskriv er det nødvendig for sameiet å etablere elbil- lading på minimum et sted i sameiet.

Noe overraskende for styret er det bare en sameier som har meldt inn behov for lading. Men uavhengig av antall, så pålegger loven sameiet å tilrettelegge for dette.

Det må først bestemmes hvorvidt og i hvilken grad det skal planlegges for eller eventuelt etableres flere plasser for elbil-lading enn det som det er forespurt om fra en beboer. Kostnaden forbundet med dette vil utgjør ca. 60- 70.000,- for infrastruktur på hver sted som etableres, samt ca. +/- 20.000,- for hver ladeboks, samt diverse øvrige kostnader, herunder også gravekostnader som er vanskelig å stipulere, men antas å utgjøre 30-40.000,- i nedre felt.

Forslag til vedtak:

1. Det etableres inntil 2 plasser for elbil- lading i tilknytning til bod-rekken i øvre felt. Plassene blir øremerket for elbil- lading for beboere, men blir ikke faste for noen, og når lading er fullført må bil flyttes. Sameiet påtar seg kostnaden med dette, anslått til 100- 110.000, inklusiv 2 ladestasjoner. Det blir et lite påslag på ladekostnaden for å dekke drift og vedlikehold av anlegget.

eller

2. I stedet for å etablere el- billading både oppe og nede i feltet, etableres det kun ladeplasser (4 stk) på nedre felt i og her med antatt kostnad for sameiet med totalt ca. 120-130.000,- (inkludert graving) samt ca. kr. 20.000,- for hver ladestasjon.

Som tidligere informert om er det i tillegg 4 garasjeeiere som har installert elbillader i sin garasje i øvre felt. Her er det konstatert at det eksisterende elektriske anlegget i garasjene ikke har stor nok kapasitet, slik at noen har til dels liten ladeeffekt, og jo flere som fremover tar i bruk garasjene sine til dette formålet, jo verre vil det bli.

Siden garasjene i utgangspunktet ikke regnes som fellesareal (kun tomteandelen er fellesareal) så vil nevnte lovverk som tillegger sameiet ansvaret for kostnad ved infrastruktur, ikke gjelde i dette tilfellet. Styret finner det likevel noe urimelig at garasjeeiere skal bekoste dette helt selv, og vil derfor foreslå at sameiet skal ta en del av kostnaden forbundet med nødvendig oppgradering av infrastruktur. Selv om

BESKYTTET



det pr dags dato ikke er el- billading i garsjen mellom B- og C- feltet, så anser styret det som hensiktsmessig at man samtidig oppgraderer el- anlegget også her. Ladestasjon og installasjon omkring dette i hver enkelt garasje dette installeres i, betales i sin helhet av garasjeeier

Forslag til vedtak:

3. Sameiet iverksetter og påtar seg deler av kostnaden forbundet med oppgradering av det elektriske anlegget, begrenset oppad til kr. 36.000,- for sameiets andel som fordeles på de tre eksisterende garasjebyggene. Restkostnaden ved oppgraderingen skal betales av alle garasjeeierene, med lik andel på hver. Kostnaden forbundet med ladestasjon i garasjene, betales av hver enkelt eier.

6. DISPONERING AV FELLESAREAL- ORIENTERINGSSAK

Tidligere styrer har fått en lang rekke søknader de senere årene om ulike tiltak, og noen av disse svært omfattende og med stor påvirkning både på bolig og omgivelser. Slike saker kan være vanskelige, både fordi de kan ha stor betydning også for øvrige beboere, samt også ha et kostnadspotensial for sameiet.

Styret har bedt OBOS v/ Helge Minge, som tradisjonen tro vil være til stede som møteleder, om å gi en orientering på dette punktet, og herunder også forklare hvorfor OBOS ofte råder sameier/ borettslag til å føre en restriktiv linje når det gjelder slike saker.

Det var en egen informasjonssak om dette i innkallingen til årsmøtet 2021 som beskriver nærmere om hva som er utfordringen med slike saker, og for orienterings skyld, gjentas denne info her:



BESKYTTET



I de tilfeller der det er blitt søkt om tiltak som andre sameiere tidligere har fått godkjent, er disse stort sett alle innvilget, med vilkår om at alle kostnader, nåværende og fremtidige, dekkes av sameier, og også om at tillatelsen på senere tidspunkt kan bli trukket tilbake dersom dette er i sameiets interesse.

Heller ikke slike saker er uproblematisk, og bl. annet har det allerede oppstått tilfeller hvor ny sameier har opplyst å ha fått feilinfo fra selger omkring spørsmålet om kostnadsfordeling. Her risikerer sameiet dessuten også konflikt ift. lovverket. Andre søknader som har vært mer omfattende, har blitt avslått, slik info i forrige avsnitt forklarer.

7. DUGNADER I SAMEIET- ORIENTERINGSSAK

Som nevnt under styrets arbeid, har det ikke vært avholdt dugnader siste to årene. Ytterligere har det i foregående år vært svak oppslutning om dugnader. Dette har nok flere årsaker, og herunder er det viktig å ta med i betraktning at en stor del av beboerne i sameiet er eldre mennesker, og vi kan ikke forvente at alle har anledning eller mulighet til å delta. Ut over dette er det en kjent problemstilling i de fleste sameier at bare et mindretall deltar, og det kan være mange andre årsaker til dette.

Styret ønsker fortsatt at det skal avholdes dugnader, både av økonomiske, vedlikeholdsmessige og sosiale grunner, men det forutsetter at (mange) flere enn styrets medlemmer stiller opp. Det burde være fullt mulig å avvikle minimum 2- 3 dugnader pr år. Konsekvensen av et eventuelt fortsatt svakt oppmøte på dugnader vil både være at sameiet pådrar seg mer kostnader til eksternt vedlikehold og at en arena for sosial omgang med naboer kan forsvinne.

Foregående styrer har signalisert at et mulig tiltak mot den svake oppslutningen om dugnader kan være å innføre betaling for deltakelse, f.eks ved at hver dugnad man deltar på, vil resultere i at man får fradrag for et visst beløp på senere månedlig felleskostnad.

Uansett legger styret opp til at det gjennomføres en dugnad i mai, nærmere dato vil bli gitt på årsmøtet og med info i postkassen og på vibbo.no. Som vanlig vil det også bli bestilt container som vil være tilgjengelig i uken før 17. mai.



8. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer og to varamedlemmer på årsmøtet. Det har ikke lyktes å finne tilstrekkelig med kandidater, og dette innebærer at det er nødvendig med benkeforslag på årsmøtet.

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bjarne Bergesen Arsettunet 15 (ny)

Tillitsvalgte som ikke er på valg:

Roy Arnesen (styreleder) Arsettunet 24

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Britt Helen Breivik Myren Arsettunet 4 (ny)

C. Styrets forslag til valg av valgkomite:

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 8 styremøter i 2021, samt hatt ytterligere dialog omkring ulike saker pr telefon. Sameiet er blitt holdt orientert om styrets arbeid gjennom flere informasjonsskriv i løpet av året. Som det der har fremkommet, har det dessverre oppstått betydelig uenighet innad i styret om flere saker etter årsmøtet i 2021, noe som har vanskeliggjort styrets arbeid.

Vaktmester

Vaktmester Ivar Dale sa opp sin stilling og fratradte våren 2021. Roy Arnesen ble tilbudt og aksepterte stilling som vaktmester på midlertidig basis, fra sommeren og ut året. Det er ikke signert forlengelse av den avtalen men Arnesen har signalisert at han fortsetter.

Dugnader

Det har ikke vært avholdt dugnad siste året, og heller ikke foregående år, og daværende styre signaliserte den gang at avholdelse av fremtidige dugnader skulle opp som egen sak på årsmøtet. Siden det ble avvirket forenklet årsmøte både i -20 og -21, ble dette ikke gjort. Det legges derfor frem som orienteringssak på dette årsmøtet, se sak 7.

Skadedyrsanering

Det ble på ettersommeren gjennomført en sanering i enkeltboliger, basert på oppstått skadedyrproblem med skjeggkre/sølvkre. Det er i etterkant av dette ikke meldt om nye funn. Basert på frekvens og samfunnets nåværende vurdering av dette problemet, kan det for fremtiden ikke påregnes at det gjennomføres kollektiv sanering, jfr. tidligere informasjon om egne tiltak.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Som kjent valgte styreflertallet før jul- 21 inntil videre å suspendere gjeldende parkeringsregler. Dette på grunn av reaksjoner både fra besøkende og beboere på forsøksvis håndtering av gjeldende regelverk. Styret signaliserte samtidig at egen sak om dette ville bli lagt frem for ekstraordinært årsmøte i jan/feb -22. Dette møtet ble besluttet avlyst pga. at møtets hovedsak- maling av hele sameiet, likevel ikke var aktuell.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601979. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Sameier besørger selv dette i egen enhet, mens det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret på fellesareal. Seksjonseiers haransvar for å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 –	Utskiftning av utvendig	Utskiftning av utvendig fasade på utvalgte
2021	fasade	vegger, arbeid fullført 2022
2019 –	Utbedring av tak over	Hele taket 24/28 skiftet, lekkasje utbedret
2020	24/28 og 16/20	16/20
2016 –	Bygget takutstikk	
2016		
2012 –	Maling av fasader	Alle fasader malt over en 4- års periode
2015		



**BRØDRENE BLINDHEIM
Malerfirma a.s**



Mesterbrev

Bergen 24. januar 2022

TILSTANDSRAPPORT PÅ UTVENDIG MALING – ARSETTUNET SAMEIE

Fredag 21. januar 2022 hadde representant for styret Arsettunet sameie Runar Heggelund og malermester Bjørn Blindheim fra Br. Blindheim Malerfirma AS befarig på hele sameiet.

Generelt ser flatene tilfredsstillende ut.

Fasadene bør imidlertid rengjøres da det er en del grønske og smuss på panelet som lett kan rengjøres. (Se link fra Jotun) <https://uteinspirasjon.jotun.no/vask-huset-utvendig/>

Det er enkelte plasser på ende av vindskier inn mot renner som flasser (sørside på C- feltet) og enkelte steder på panel (vestside B- feltet)

Førstehjelp behandling: Rengjøring, skrape, flikkgrunne + 2 strøk flikkmaling på skadede plasser.

Vestside på A- feltet bør males 1- 2 strøk på skiftet kledning.

Det er imidlertid en del flassing på altanrekkverk som bør utbedres.

Behandling: Rengjøring, skraping, flikkgrunning + 2 strøk maling.

Hele sameiet bør nok males igjen om 3-4 år.

Vi håper tilstandsrapporten er tilfredsstillende, skulle noe være uklart eller ytterligere informasjon være nødvendig, vennligst kontakt malermester Bjørn Blindheim (tlf 93280215)

Med vennlig hilsen

Brødrene Blindheim Malerfirma AS

Malermester Bjørn Blindheim



Maler- og bygningsmestrenes
Landsforbund



Brødrene Blindheim Malerfirma AS - Godvikveien 42 C 51 74 Godvik
epost: blindha @online.no – Telefon 55510982 - 93280215



VEDTEKTER

for

ARSETTUNET BOLIGSAMEIE
(org. nr. 991 976 426)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 18.04.10. Sist endret i ordinært årsmøte 19.04.18.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Arsettunet boligsameie. Sameiet består av 41 boligseksjoner av eiendommen gnr. 38, bnr. 573 i Øygarden kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.07.2007.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

2-2 Tilleggsdel til enkelte bruksenheter - garasje

De seksjoner som har kjøpt garasjeplass, har den som tillegg til sin seksjon. Garasjen kan kun selges internt i sameiet hvis ikke den følger med salg av seksjon. Kostnader som påløper ved drift av garasjene for eksempel strøm, forsikring, vedlikehold, påkostninger og andre kostnader som faller på garasjene skal belastes av de seksjonseiere som har tilleggsdel til garasje. Styret har fullmakt til å fastsette et beløp som legges til felleskostnadene til de seksjonseiere som har tilleggsdel til garasje, jfr. punkt 5-1.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-3 Parkeringsordning

Arsettunet Boligsameie har en parkeringsordning uten øremerkede plasser til hver leilighet. Seksjonseierne kan følgelig parkere hvor en vil på oppmerkede parkeringsplasser. Gjester henvises til særskilt oppmerket besøksparkering. Årsmøtet kan fastsette mer detaljerte regler for parkering som kan tas inn i

ordensreglene. Styret kan etter søknad innvilge unntak fra gjeldende parkeringsregler når søknaden er begrunnet i seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne, og herunder øremerke særskilt plass og/eller samtykke til at seksjonseier tilrettelegger for dette. Retten til slikt unntak varer så lenge det dokumenterte behovet er til stede.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Sameierne skal vedlikeholde sin bruksenhet innvendig.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner.
- (3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.
- (4) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, se punkt 2-2 – tilleggssdel til garasje.
- (2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse**6-1 Mislighold**

Sameiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak**7-1 Styret - sammensetning**

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2- 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og to av styremedlemmene kan unntaksvis velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
- (2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Elektronisk kommunikasjon mellom styret og beboerne innføres som kommunikasjonsverktøy (e-post internett). Beboere som vil fortsette med den



«gamle» papirbaserte løsningen, forsetter med dette som før. Den enkelte beboer er ansvarlig for at OBOS og styret til enhver tid har korrekte adresser i sine arkiver.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Bilag til vedtektene

Gjeld alle garasjene, også de som ikke er bygget.

2-2 Tilleggsdel til enkelte bruksenheter - garasje

Følgende seksjoner har tilleggsdel til sin seksjon:

Seksjon 4 har tilleggsdel til garasje nr. 1
Seksjon 2 har tilleggsdel til garasje nr. 2
Seksjon 3 har tilleggsdel til garasje nr. 3
Seksjon 5 har tilleggsdel til garasje nr. 4
Seksjon 31 har tilleggsdel til garasje nr. 5
Seksjon 30 har tilleggsdel til garasje nr. 6
Seksjon 32 har tilleggsdel til garasje nr. 7
Seksjon 26 har tilleggsdel til garasje nr. 8
Seksjon 6 har tilleggsdel til garasje nr. 9
Seksjon 9 har tilleggsdel til garasje nr. 10
Seksjon 10 har tilleggsdel til garasje nr. 11
Seksjon __ har tilleggsdel til garasje nr. 12

Etter hvert som det ferdigstilles nye garasjer, skal de innføres i bilag til vedtektene.

Ved overdragelse av seksjon, vil garasje følge seksjonen. Det er ikke adgang til å overdra garasjen uavhengig av seksjon, eller bytte garasje internt i samsiet, uten samsiemøtes tillatelse.

Kostnader som påløper ved drift av garasjene, for eksempel strøm, forsikring, vedlikehold og andre kostnader som faller på garasjene, skal belastes de seksjonseiere som har tilleggsdel til garasje. Styret har fullmakt til å fastsette et beløp som legges til felleskostnadene til de seksjonseiere som har tilleggsdel til garasje, jfr. punkt 5-1.

Revidert: 20.04.2010



ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal - og har til hensikt å fremme miljø, trivsel og funksjonalitet i sameiet.

Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen og fellesareal for øvrig, også av eventuelle leietakere. Seksjonseier kan holdes ansvarlig dersom leieboer ikke overholder ordensreglene.

Styret er ansvarlig for gjennomføring og sanksjonering av reglene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

1. NATTERO:

Etter klokken 23.00 skal det i den utstrekning det er mulig være ro i sameiet og i leilighetene. Skal man arrangere fest, er det alltid en god regel å gjøre naboer oppmerksom på dette i forkant. Det gjøres uttrykkelig oppmerksom på at man uansett må holde seg innenfor de generelle regler for alminnelig fred og orden.

2. MUSIKK

Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke er til unødig sjenanse for naboer.

3. ANNEN STØY

Banking, boring eller lignende aktiviteter med støypotensiale, kan bare skje i tidsrommet 07- 21 på hverdager.

4. BOSS

Avfall skal kastes i merkede avfallscontainere ihht. gjeldende kommunale sorteringsordning. Bruk tette søppelposer for å unngå søl. Beboere oppfordres også til å bruke de kommunale miljøstasjoner for resirkulering og andre avfallsordninger for større gjenstander der det er nødvendig.

5. PRIVAT RENHOLD

Det er forbudt å bruke balkong eller vinduer til banking/ risting av tepper, matter og lignende. Det må heller ikke kastes avfall av noe slag ut fra bygget. Søppel skal ikke oppbevares på balkonger eller i oppganger/ inngangspartier.

6. SKADER/ MANGLER

Skader og mangler, eller andre uregelmessigheter, på sameiets fellesareal, skal straks meldes til styret. Kun styret er bemyndiget til å foreta innkjøp på sameiets regning.

7. PARKERING

Parkering skal kun skje på oppmerket område, ref. de til enhver tid gjeldende sameievedteker, samt gjeldende skilting. Større kjøretøy som ikke får plass på oppmerket område, kan ikke parkeres på sameiets eiendom uten særskilt avtale med styret. Gjesteparkering skal kun skje på gjesteparkering nede i feltet. Det er styrets



oppgave å håndheve parkeringsreglene, Herunder har styret fullmakt til å rekvirere borttauing av feilparkerte biler for bileiers regning, samt å innvilge unntak fra parkeringsreglene etter søknad når det foreligger særskilt behov, f. eks ved bevegelsehemming.

8. FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes fritt for gjenstander, så fremt det ikke er gjenstander med fast angitt plass (f. eks sykler i sykkelstativ), eller hvor styret har gitt midlertidig tillatelse.

Årsmøtet kan endre husordensreglene ved behov. Nye, oppdaterte ordensregler vil i så fall bli formidlet til alle seksjonseiere. Alle seksjonseiere har forslagsrett dersom de mener noen av reglene bør endres, eller nye legges til. Dette kan meddeles styret skriftlig.

Ovennevnte ordensregler erstatter tidligere ordensregler, sist endret i ordinært årsmøte 18.04.2016.

Vedtatt på årsmøtet
Rong, 19.04.2018



REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.

Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

BESKYTTET



FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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

BESKYTTET