



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 999 241 654
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NESET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Vestfold Økonomisenter AS
Stensarmen 16
3112 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 31.10.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		364 724	
Sum inntekter		364 724	0
Kostnader			
Lønnskostnad		21 513	
Annen driftskostnad		218 774	
Sum kostnader		240 288	0
Driftsresultat		124 436	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 863	
Sum finansinntekter		1 863	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 863	0
Ordinært resultat før skattekostnad		126 299	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		126 299	0
Årsresultat		126 299	0
Totalresultat		126 299	
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		126 299	
Sum overføringer og disponeringer		126 299	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
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			
Andre fordringer		59 838	
Sum fordringer		59 838	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		527 934	429 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		527 934	429 220
Sum omløpsmidler		587 772	429 220
SUM EIENDELER		587 772	429 220

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		421 934	429 220
Sum opptjent egenkapital		421 934	429 220
Sum egenkapital		421 934	429 220
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		70	
Skyldige offentlige avgifter		8 026	
Annen kortsiktig gjeld		157 742	
Sum kortsiktig gjeld		165 838	0
Sum gjeld		165 838	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		587 772	429 220



Til andelseierne i Nordre Nes Båthavn

Velkommen til årsmøte, onsdag 3. april 2019 kl. 18.00 i Marie Treschows pensjonistsenter, kjellerstua.

Innkallingen inneholder båthavnens årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for båthavnen ved å møte opp på årsmøtet..

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle andelseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Det kan avgis kun en stemme for hver andel

Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nordre Nes båthavn
avholdes onsdag 3. april 2019 kl. kl. 18.00 i Marie Treschows pensjonistsenter,
kjellerstua.

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 andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. BUDSJETT FOR 2019

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag til behandling

6. Eventuelt

Tønsberg, 20.03.2019
Styret i Nordre Nes Båthavn

Britt Kathrine Myhre /s/

Hanne Sjøblom /s/

Karin Skogstad /s/



Årsberetning for Nordre Nes båthavn Øst 2018/2019.

Styret har hatt 3 styremøter og informerer om følgende.

Dykker har vært nede og sjekket fester og kjettinger og konkluderer at brygga er i god stand.

Det ble svømt ned langs totalt 10 kjettinger. Alle kjettingene og tilhørende moringer var det ikke noe synlige skader eller unormal mekanisk slitasje. Kun litt galvanisk tæring som er vanlig når kjetting ikke er beskyttet med sinkanoder. Derfor anbefaler dykker at vi monterer anoder for å øke levetiden på kjettingene.

NOTE: 6

INNETEKTER NORDRE NES BÅTHAVN

Innkrevning leie Nordre Nes Båthavn	28 000
-------------------------------------	--------

SUM INNETEKTER NORDRE NES BÅTHAVN	28 000
--	---------------

KOSTNADER NORDRE NES BÅTHAVN

Diverse kostnader båthavn	-9 010
---------------------------	--------

SUM KOSTNADER NORDRE NES BÅTHAVN	-9 010
---	---------------

SUM NORDRE NES BÅTHAVN	18 990
-------------------------------	---------------

NOTE: 10

EGENKAPITALNOTE	IB 01.01.18	RESULTAT	UB 31.12.18
Sameiet Neset Boligsameie	295 635	126 300	421 935
Nordre Nes Båthavn	133 585	18 990	152 572
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	429 220	145 290	574 510

Budsjett for 2019

Inntekter for 2019 er budsjettet med kr 28 000,-

Det er budsjettet med kr 20 000,- til vedlikehold som skal dekke olje og utstyr



Til seksjonseierne i Neset Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 3. april 2019 kl. 18.30 i Marie Treschows pensjonistsenter, kjellerstua.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. 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 diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Neset Boligsameie det kommende året.

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 rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Neset Boligsameie
avholdes onsdag 3. april 2019 kl. kl. 18.30 i Marie Treschows pensjonistsenter,
kjellerstua.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- E) Valg av møteleder
- F) Godkjenning av de stemmeberettigede
- G) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- H) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. VALG AV REVISOR

Styret foreslår BDO avd. Tønsberg som sameiets revisor

4. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Flytte kajakkstativ fra nåværende plassering – innsendt av Erik Aasland og Gunnar Fadum
 - B) Flytting av kajakkstativ – innsendt av Erik Aasland
 - C) Utbedring av heller ved inngangspartier – innsendt av styret
 - D) Utskiftning av to kjellerdører – innsendt av styret
 - E) Installasjon av vannmåler – innsendt av Ann-Mari Vedde
 - F) Retningslinjer for bruk av felles uteområder – innsendt av Hege Stenrud
 - G) Retningslinjer for styrets handlefrihet ved vedlikeholdsutgifter – innsendt av Hege Stenrud
 - H) Tilrettelegging for el-bil lading – innsendt av Hege Stenrud
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Tønsberg, 20.03.2019
Styret i Neset Boligsameie

Britt Kathrine Myhre /s/

Hanne Sjøblom /s/

Karin Skogstad /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Britt Kathrine Myhre	Nesalleen 24
Styremedlem	Hanne Sjøblom	Protonveien 20 F
Styremedlem	Karin Skogstad	Nesalleen 24
Varamedlem	John Atle Lynghaug	Nesalleen 32

Valgkomiteen

Kåre Kristiansen	Nesalleen 30
Steinar Pedersen	Nesalleen 26

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Neset Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Neset Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999241654, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Nesalleen 24
Nesalleen 26
Nesalleen 30
Nesalleen 32

Gårds- og bruksnummer :
156 81

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.

Neset Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. BDO AS avd. Tønsberg har revidert regnskapet for 2018.



Årsberetning for Neset Boligsameie 2018/2019

Styret har hatt 7 styremøter, møter med Obos og kontakt via telefon og mail. Vi informerer om følgende:

Det var ingen store arbeider denne perioden, kun vanlig vedlikehold. Utløpsrør i 2 oppganger var tette og er spylt. Det er skiftet en del utekraner, nye hageslangetromler er montert, heller under uteplasser er rensset og det er lagt duk under hellene. Sameiets nye gressklipper fungerer utmerket og Sindre har utført plenklippingen på en ansvarsfull og god

måte. Alle gamle strømmålere er byttet ut med smartmålere. Den øvre garasjeporten er reparert, og det jobbes med å finne en rimeligere løsning på utbedring av innvendig garasjetak enn den opprinnelige. Det er byttet 2x2 vinduer på begge nordveggene. Obos har overtatt forvaltningen og det er brukt en del tid på å legge til rette for dette samarbeidet.

Styret har undersøkt cirkapris på utbedring av underlag under heller ved alle oppgangene og

å skifte ut heller som er gått i stykker. Det er også innhentet cirkapris på utskifting av de gamle kjellerdørene. Disse arbeidene er tenkt igangsatt vår/sommer 2019 hvis årsmøtet godkjenner budsjettet. (Se budsjett 2019). Nordveggen ved Austad/Berntsen bør vaskes. Dette kan gjøres på dugnad. Sameiet har stilling som kan brukes.

Når det gjelder vedlikeholdet framover mener det sittende styret at det er nyttig å nedsette en komite av fagkyndige andelseiere som kan lage en langtidsplan for vedlikehold av bygninger.

Samarbeidet med Obos fungerer bra, og det sittende styret har hatt veldig god hjelp i forhold til alle lover og regler vi må forholde oss til etterhvert. Det sittende styret anbefaler at dette samarbeidet fortsetter.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 392 724.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 249 297.

Resultat

Årets resultat er på kr 145 290 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 574 509.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det tatt høyde for følgende arbeid:

- Utbedring av underlag og utskifting av heller som er ødelagt ved alle inngangspartier. Prisoverslag fra Stensland og Meum kr 48 000 eks mva.
- Utskifting av to gamle kjellerdører. Prisoverslag fra IBygg 25 000 inkl mva.
- Annet vedlikehold som maling av smijensrekkverk og vasking av en nordvegg.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått å budsjettere med en energikostnad på kr 45 000,- for 2019.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisors Beretning for 2018 deles ut under årsmøtet



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Neset Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Neset Boligsameie' årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Tønsberg, 23. april 2019
BDO AS

Trond Vidar Vettestad
Statsautorisert revisor



NESET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 999 241 654, KUNDENR. 3327

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	364 724	0	398 530	417 000
Båthavna	6	28 000	0	28 000	28 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		392 724	0	426 530	445 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 513	0	0	-14 100
Styrehonorar	4	-8 000	0	0	-8 000
Forretningsførerhonorar		-20 834	0	-40 000	-62 500
Konsulenthonorar		0	0	-1 000	-3 000
Drift og vedlikehold	5	-104 800	0	-110 000	-217 000
Forsikringer		-46 611	0	-80 000	-85 500
Båthavna	6	-9 010	0	-17 000	-20 000
Energi/fyring		-38 524	0	-40 000	-45 000
Andre driftskostnader	7	-8 005	0	-3 800	-14 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-249 297	0	-291 800	-469 600
DRIFTSRESULTAT		143 427	0	134 730	-24 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 863	0	1 500	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 863	0	1 500	0
ÅRSRESULTAT		145 290	0	136 230	-24 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		145 290			



10

Neset Boligsameie

NESET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 999 241 654, KUNDENR. 3327

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		24 709	0
Kortsiktige fordringer	9	35 129	0
Driftskonto OBOS-banken		20 639	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 199	0
Sparekonto OBOS-banken		500 000	0
Innestående i andre banker		2 097	429 220
SUM OMLØPSMIDLER		587 772	429 220
<hr/>			
SUM EIENDELER		587 772	429 220
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	10	574 510	429 220
SUM EGENKAPITAL		574 510	429 220
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 162	0
Leverandørgjeld		70	0
Skyldige offentlige avgifter	11	8 026	0
Annen kortsiktig gjeld	12	1 005	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		13 263	0
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		587 772	429 220
<hr/>			
Pantstillelse		0	
Garantiansvar		0	
<hr/>			
	Tønsberg, 20.03.2019,		
	Styret i Neset Boligsameie		
Britt Kathrine Myhre /s/	Hanne Sjøblom /s/	Karin Skogstad /s/	

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	364 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	364 724

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 005
Annen lønn, ikke feriepenger	-3 845
Påløpte feriepenger	-1 005
Arbeidsgiveravgift	-2 658
SUM PERSONALKOSTNADER	-13 513

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 2017/2018, og er på kr 8 000.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-48 849
Drift/vedlikehold VVS	-13 519
Drift/vedlikehold elektro	-1 357
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 076
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 800

NOTE: 6**INNETEKTER NORDRE NES BÅTHAVN**

Innkrevning leie Nordre Nes Båthavn	28 000
SUM INNETEKTER NORDRE NES BÅTHAVN	28 000

KOSTNADER NORDRE NES BÅTHAVN

Diverse kostnader båthavn	-9 010
SUM KOSTNADER NORDRE NES BÅTHAVN	-9 010

SUM ANDRE NORDRE NES BÅTHAVN	18 990
-------------------------------------	---------------

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 742
Lyspærer og sikringer	-140
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 077
Andre kontorkostnader	-172
Porto	-103
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 140
Kontingenter	-990
Bank- og kortgebyr	-491
Velferdskostnader	-2 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 005

NOTE: 8**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	886
Andre renteinntekter	977
SUM FINANSINNETEKTER	1 863

**NOTE: 9****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	35 129
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 129

NOTE: 10**EGENKAPITALNOTE**

	IB 01.01.18	RESULTAT	UB 31.12.18
Sameiet Neset Boligsameie	295 635	126 300	421 935
Nordre Nes Båthavn	133 585	18 990	152 572
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	429 220	145 290	574 510

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 199
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 827
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 026

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 005
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 005



Innkomne forslag

- A) Flytte kajakkstativ fra nåværende plassering – innsendt av Erik Aasland og Gunnar Fadum

Forslag til generalforsamlingen i Neset Boligsameie

Vi ser med beklagelse at det uten vårt samtykke er montert, et stygt byggverk på plenen, for oppstilling av kajaker. Plasseringen er meget skjemmende og til skjønnerende for oss som bor i blokkene.

Vi foreslår at stativet blir fjernet fra sin nåværende plassering-

Nordre Nes 26. februar 2019

Erik Aasland og Gunnar Fadum

- B) Flytting av kajakkstativ – innsendt av Erik Aasland

Forslag til sak for behandling på årsmøte 03.04.19 i Nordre Nes Båthavn øst og Neset Boligsameie

Vi ser med beklagelse at det uten sameiets samtykke er montert opp et stativ for oppbevaring av kajaker. Vi er flere som opplever at dette er sjenerende og lite fint i vårt aller nærmeste uteområde.

I sameielovens §3.2. avsnitt heter det; «**Ingen må nytta tingen i større mon enn det som svarer til hans part, eller såleis at det uturvande eller urimelig er til meins for nokon medeigar**»

Vi opplever at overnevnte plassering av kajakkstativ med kajaker for enkelte sameiere, går på bekostning av andre sameiere sin bruksrett og utsikt.

Vi ber om at årsmøte beslutter at stativ flyttes til egnes område, hvor det ikke sjenerer for utsikt og fellesområder for sameiet. Sameiet har andre egnede plasser for plassering nord på sameiets arealer.

Forslag til vedtak:

«Årsmøte vedtar at kajakkstativ fjernes fra nåværende plassering, og flyttes til egnet plassering utenfor felles rekreasjonsområde og umiddelbar utsikt fra leilighetene i sameiet.

Med vennlig hilsen

Erik Aasland mfl.
Nesalleen 24
3124 Tønsberg

- C) Utbedring av heller ved inngangspartier – innsendt av styret

Utbedring av underlag under heller samt bytte ut heller som er gått i stykker henhold til budsjett 2019.

- D) Utskifting av to kjellerdører – innsendt av styret

Utskifting av to gamle kjellerdører i henhold til budsjett.



E) Installasjon av vannmåler – innsendt av Ann-Mari Vedde

Ann-Mari Vedde foreslår å utrede muligheten for å installere vannmålere i begge blokkene. Dette vil ifølge Aksel Vedde som er styreleder i Solsiden, å spare mange penger.

Se vedlegg.

Viser til tlf samtale for en stund tilbake ang. de kommunale avgifter og spare potensialet dere har. Det er mye å spare hvis dere i dag betaler normale kommunale avgifter. (Det gjør alle som har en bolig mellom 50M2 og 300M2).

Det er en meget usosial ordning, men som de hos kommunene sier. Det er noe politikerne har bestemt. Så lenge det ikke finnes en mer nøyaktig gradering av leilighet kontra enebolig og antall beboere pr. boenhet, så er eneste løsningen å montere vannmålere. Det er en minimal investering å montere vannmålere.

Ved enkel adkomst til vann inntaket, vil prisen være ca 4-6000 pr måler.

Vi her på Solsiden Terrasse på Olsrød betalte ca kr 8.000,- for montering av to målere.

Dere har to blokker og det er da naturlig å ha en måler i hver blokk og at det hele er et spleiselag.

Dvs at 2 blokker a 12 leiligheter gjør at alle betaler 1/24 del av forbruket av vann/avløp. Felles vann forbruk inngår i dette spleiselaget.

Dere kan hvis dere vil montere en måler i hver leilighet, men det vil da koste en montering pr leilighet og være mye mer kostbart. Fordelen er da en mer nøyaktig måling av forbruket.

Vi her på Solsiden er 38 leiligheter og sparer ca 166.000,- pr år på dette tiltaket.

Det er da ift et antatt forbruk på 35M2 vann/avløp. I realiteten sparer vi mer, for forbruket vårt ligger på ca 25M3 pr. leilighet pr. år. Vi satte da også ned husleia med kr 400,- pr. mnd. pr. leilighet.

Alders sammensetningen hos dere og her tilsier at dere vil spare omtrent like mye ift antall leiligheter.

Tallene :

Forbruk vann/avløp.

Dere betaler i dag for 200M3 vann/avløp pr år.

(Det gjør alle som ikke har vannmåler)

200M3 = 200.000 ltr. vann, som er 548 ltr. vann hvert døgn hele året gjennom.

Hvem bruker så mye vann ???

Spesifiserte kommunale utgifter pr. leilighet pr. år uten vannmåler:

Fast vann kr 511,-

Fast avløp kr 875,-

Forbruk vann kr 7,94 x 200 = kr 1.588,-

Forbruk avløp kr 14,04 x 200 = kr 2.808,-

Totalt pr leilighet kr 5.782,-

Spesifiserte kommunale utgifter pr. leilighet pr. år med vannmåler og med et forbruk på 25M3.

Fast vann kr 511,-

Fast avløp kr 875,-

Forbruk vann kr 7,94 x 25 = kr 199,-

Forbruk avløp kr 14,04 x 25 = kr 351,-

Totalt pr. leilighet kr 1.936,-

Dere vil da mao spare kr 5782 - 1936 = 3.846,- pr. leilighet pr. år.

Det er kr 321,- pr. mnd og totalt for hele Neset sameie kr 92.304,- pr.år.

Ja slik er realiteten. Det er ikke et spørsmål om dere har råd. Du nevnte at budsjettet for dette året var tomt. Etter min mening har dere ikke råd til å la være. Gjør dere ikke noe, så er det kommunen som håver inn på varer dere ikke bruker.

Er kontoen tom så lag en ekstra ordinær innbetaling for alle deleierne og få montert vannmåler så



fort dere kan. Koster det 10000 for to målere er det ikke mer enn kr 416 pr boenhet. Premien er jo at husleia kan settes ned tilsvarende det dere tjener på dette.

Blir spennende å høre hva du får til.

mvh
Aksel Vedde

Styret innstilling:

Styret foreslår at årsmøtet gir det nye styret fullmakt til å utrede dette og dersom beregningene viser at dette kan være kostnadsbesparende, får styret fullmakt til å få montert vannmålere.

F) Retningslinjer for bruk av felles uteområder – innsendt av Hege Stenrud

Kajakk stativet som er satt opp. Ønsker også her redegjørelse for hvem som har stått for kostnaden her. Hvem har anledning til å benytte det?

Hvis dette er et privat initiativ, er det det anledning for alle å sette opp stativ/ lagring på felles areal uten at dette blir tatt opp i general forsamling?

G) Retningslinjer for styrets handlefrihet ved vedlikeholdsutgifter - innsendt av Hege Stenrud

Det er vel ingen sak som skal ha vedtak i etterkant, men vi ønsker en redegjørelse over innkjøp av slange tromler. Hva var kostnaden for innkjøp?

Hvordan er regelverk/ rutine for innkjøp? Og hvor stor/ liten må kostnaden være for at man skal/ skal ikke behandle det som sak i general forsamling?

Medlemmer i nåværende styre har sittet en stund. Har man oversikt over hva som trengs av vedlikehold av bygningsmasse, og hva kostnaden på evt vedlikehold vil være. Er det vurdert hvordan disse utgiftene skal dekkes inn?

Vi ønsker også at det blir utarbeidet en retningslinje om hva styret har myndighet til å benytte av sameiets midler, før sameiere/ beboere blir varslet. Gerne et beløp som er gitt, og bestemt i general forsamling.

H) Tilrettelegging for el-bil lading – innsendt av Hege Stenrud

Elbil blir mer og mer aktuelt. Har styret noen tanker om hvordan vi som sameie kan løse dette?

(ifht lading, som tidligere har vært uttalt som vanskelig).
Er det anledning for å sette opp elbil ladere ved parkering ute eller i garasje?

Vet tidligere at det har vært snakket om elbil/lading og at dette måtte kobles opp hver enkelt boenhet sitt strømnnett.

Er det anledning for å vurdere om de boenhetene som ønsker det, kan sette opp ladere.

Hilsen
Hege og Terje

Styrets innstilling:



Sameier har etter den nye eierseksjonsoven paragraf 25 plikt til å tilrettelegge for el-billading, men sameiere må selv ta kostnaden. Vi foreslår at årsmøtet gir det nye styret fullmakt til å utrede hvordan dette skal gjøre i praksis.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Steinar Pedersen Nesalleen 26

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Hege Stenrud Nesalleen 30

Anders Aukland Nesalleen 32

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

E. Som bryggeutvalg foreslås:

Edgar Gunnerud Nesalleen 22

I valgkomiteen for Neset Boligsameie



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 2191835. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Årsberetning for Nordre Nes båthavn Øst 2018/2019.**

Styret har hatt 3 styremøter og informerer om følgende.

Dykker har vært nede og sjekket fester og kjettinger og konkluderer at brygga er i god stand.

Det ble svømt ned langs totalt 10 kjettinger. Alle kjettingene og tilhørende møringer var det ikke noe synlige skader eller unormal mekanisk slitasje. Kun litt galvanisk tæring som er vanlig når kjetting ikke er beskyttet med sinkanoder. Derfor anbefaler dykker at vi monterer anoder for å øke levetiden på kjettingene.

NOTE: 6**INNTEKTER NORDRE NES BÅTHAVN**

Innkrevning leie Nordre Nes Båthavn	28 000
SUM INNTEKTER NORDRE NES BÅTHAVN	28 000

KOSTNADER NORDRE NES BÅTHAVN

Diverse kostnader båthavn	-9 010
SUM KOSTNADER NORDRE NES BÅTHAVN	-9 010

SUM ANDRE NORDRE NES BÅTHAVN	18 990
-------------------------------------	---------------

NOTE: 10

EGENKAPITALNOTE	IB 01.01.18	RESULTAT	UB 31.12.18
Sameiet Neset Boligsameie	295 635	126 300	421 935
Nordre Nes Båthavn	133 585	18 990	152 572
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	429 220	145 290	574 510



VEDTEKTER FOR NESET BOLIGSAMEIE

Vedtatt på første årsmøte 10. januar 1985

- gjennomgått av styret 5.juli 2006, august 2016, redigert april 2017
(redigering vedtatt på årsmøtet 26.april 2017)

FORMÅL

Sameiets formål er å sikre sameiernes felles interesser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende fellesanlegg, utstyr m.m. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk. Sameieren har ikke forkjøpsrett eller innløsningsrett - hvilket er tinglyst ved delingsbegjæringen av eiendommen.

1. BRUKEN AV LEILIGHETEN, OMSETNING M.M.

Sameierne har full disposisjonsrett over sine leiligheter. Boder og garasjeplass er en del av fellesarealet, men med bruksrett for den enkelte seksjon i henhold til tildeling. Tildelte boder og garasjeplass skal alltid følge boligseksjonen. Sameierne er forpliktet til å følge reglene for vanlig god husorden.

Sameierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sin seksjon. Eierskifte eller utleie må dog meldes styret for registrering.

2. VEDLIKEHOLD

Det indre vedlikeholdet er de respektive sameiernes ansvar. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker bærende konstruksjoner, eller kommer i strid med husbankforskrifter. Sameiets ansvar for vedlikehold av det elektriske anlegget stanser ved den enkelte enhets sikringsboks.

Det ytre vedlikehold av eiendommen og fellesrom, anlegg og utstyr skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder også hagestell, skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er nødvendig for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendige arrangementer på bygningen, som markiser og lignende må godkjennes av styret før oppsetting kan finne sted.

Sameiets ansvar for ytre vedlikehold begrenses til utvendige tak, fasader, gjerder, hekker som er anlagt av sameiet, vanntilførsel frem til stoppekran i den enkelte leilighet samt kloakksystemet frem til forgreninger inn til den enkelte leilighet.

3. FELLESUTGIFTER

Alle fellesutgifter knyttet til eiendommen skal dekkes av sameierne og fordeles på disse i forhold til eierbrøken. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales månedlige kvartalsvis forskuddsbeløp a konto etter styrets beslutning. Unnlattelse av betaling av fellesutgifter er å betrakte som grovt mislighold og kan medføre krav om fraflytting.

Ved forsikringsoppgjør skal andelseier av leiligheten hvor skaden oppstod, dekke egenandelen. For øvrig forholder vi oss til foreldelsesfristen gjeldende alle økonomiske saker.



4. VELFORENING

Sameierne har rett og plikt til å være medlem av NESET VELFORENING som er opprettet blant og av samtlige nåværende og eventuelt framtidige eiere av bolig/seksjoner innenfor området som omfattes av reguleringsplan for Neset – gnr.156. bnr.18, 47 og 81, og eventuelt andre parseller som måtte bli utskilt fra disse.

5. ADMINISTRASJON

Sameiet skal ledes av et styre på 3 medlemmer som velges av og blant sameierne to år av gangen, hvorav styrets formann velges særskilt.

Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av formannen og ett styremedlem. Styret er bemyndiget til å foreslå alt som knytter seg til den ordinære drift av eiendommen. Disponering av fellesrom, anlegg, utstyr, garasjeplass og parkeringsplasser er underlagt de regler som til enhver tid er fastsatt av styret. Styret kan ansette forretningsfører etter vedtak i årsmøtet. Eventuelt godtgjørelse til styret må vedtas på årsmøtet.

6. ÅRSMØTE – STEMMERETT

Det skal avholdes årsmøte hvert år i løpet av april måned etter forutgående skriftlig innkalling med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan avholdes dersom minst 10 av sameierne framsetter skriftlig krav om dette og samtidig angir den/de saker som ønskes behandlet. Innkallelse skjer med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. På årsmøtet har sameierne 1 – en – stemme for hver eierpart. Alle vedtak fattes ved simpelt flertall unntatt følgende vedtak som krever to tredjedels flertall:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige
2. Fastsettelse av vedtekter og endringer av disse
3. Vedtak som nevnt i paragraf 12, fjerde ledd av Eierseksjonsloven av 4.mars 1983

Vedtak som salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne. En sameier kan være representert ved fullmektig som er gitt skriftlig og datert fullmakt.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Revidert regnskap
3. Forslag til budsjett for neste år
4. Valg av styremedlemmer og 1 vararepresentant, samt revisor og ny valgkomite. Ny valgkomite foreslås av styret, de øvrige tillitsverv foreslås av valgkomiteen
5. Eventuelt

Saker som skal behandles under posten «eventuelt» skal gjøres kjent i innkallingen. Saker som ønskes behandlet under denne post må være meddelt styret innen 10.mars.



7. MISLIGHOLD/PANTERETT

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, skal sameiet ha panterett for kr.5000, - i hver eierseksjon. Denne panteretts prioritet bestemmes av styret til enhver tid, men skal ordinært stå etter 90 % av kjøpesummen. Panteretten har ikke opptrinnsrett og tinglyses på den enkelte eierseksjon i delingsbegjæringen.

Dersom en sameier gjør seg skyldig i grove eller gjentatte mislighold, herunder også forhold av ikke økonomisk art, kan styret med 3 måneders varsel i rekommandert brev pålegge vedkommende å flytte og selge seksjonen. Sistnevnte rett for sameiet er tinglyst i delingsbegjæring.

8. El-bilers strømbehov kan ikke belastes fellesanleggets strømmåler.

9. DELTAKELSE

Det oppfordres til deltakelser ved dugnader og til å ta ansvar for orden generelt i og rundt sameiet. Vi anmoder alle om å være villige til å stille til styreverv.