



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 294 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VANNSPEILET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 932 465	4 683 830
Sum inntekter		4 932 465	4 683 830
Kostnader			
Lønnskostnad		161 452	163 270
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 276	24 520
Annen driftskostnad		6 068 602	4 251 343
Sum kostnader		6 295 329	4 439 133
Driftsresultat		-1 362 864	244 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 708	6 290
Sum finansinntekter		7 708	6 290
Annen finanskostnad		46 793	
Sum finanskostnader		46 793	0
Netto finans		-39 085	6 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 401 949	250 987
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 401 949	250 987
Årsresultat		-1 401 949	250 987
Totalresultat		-1 401 949	250 987
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 401 949	250 987
Sum overføringer og disponeringer		-1 401 949	250 987



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		236 582	98 081
Sum varige driftsmidler		236 582	98 081
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		236 582	98 081
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			6 578
Andre fordringer		460 935	358 606
Sum fordringer		460 935	365 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 714	1 224 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 714	1 224 576
Sum omløpsmidler		2 098 649	1 589 760
SUM EIENDELER		2 335 231	1 687 841

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		60 179	1 462 127
Sum opptjent egenkapital		60 179	1 462 127
Sum egenkapital		60 179	1 462 127
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 903 788	
Sum annen langsiktig gjeld		1 903 788	0
Sum langsiktig gjeld		1 903 788	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		428	
Leverandørgjeld		326 486	57 508
Annen kortsiktig gjeld		44 350	168 205
Sum kortsiktig gjeld		371 264	225 713
Sum gjeld		2 275 052	225 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 335 231	1 687 841



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234752

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 294 226
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VANNSPEILET
Forretningsadresse: Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

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: 912 294 226
SAMEIET VANNSPEILET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 932 465	4 683 830
Sum inntekter		4 932 465	4 683 830
Kostnader			
Lønnskostnad		161 452	163 270
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 276	24 520
Annen driftskostnad		6 068 602	4 251 343
Sum kostnader		6 295 329	4 439 133
Driftsresultat		-1 362 864	244 697
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 708	6 290
Sum finansinntekter		7 708	6 290
Annen finanskostnad		46 793	
Sum finanskostnader		46 793	0
Netto finans		-39 085	6 290
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 401 949	250 987
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 401 949	250 987
Årsresultat		-1 401 949	250 987
Totalresultat		-1 401 949	250 987
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 401 949	250 987
Sum overføringer og disponeringer		-1 401 949	250 987



Organisasjonsnr: 912 294 226
SAMEIET VANNSPEILET

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			
Sum varige driftsmidler		236 582	98 081
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		236 582	98 081
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			6 578
Andre fordringer		460 935	358 606
Sum fordringer		460 935	365 184
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 637 714	1 224 576
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 637 714	1 224 576
Sum omløpsmidler		2 098 649	1 589 760
SUM EIENDELER		2 335 231	1 687 841
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	60 179	1 462 127
Sum opptjent egenkapital	60 179	1 462 127
Sum egenkapital	60 179	1 462 127
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 903 788	
Sum annen langsiktig gjeld	1 903 788	0
Sum langsiktig gjeld	1 903 788	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	428	
Leverandørgjeld	326 486	57 508
Annen kortsiktig gjeld	44 350	168 205
Sum kortsiktig gjeld	371 264	225 713
Sum gjeld	2 275 052	225 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 335 231	1 687 841



Organisasjonsnr: 912 294 226
SAMEIET VANNSPEILET

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

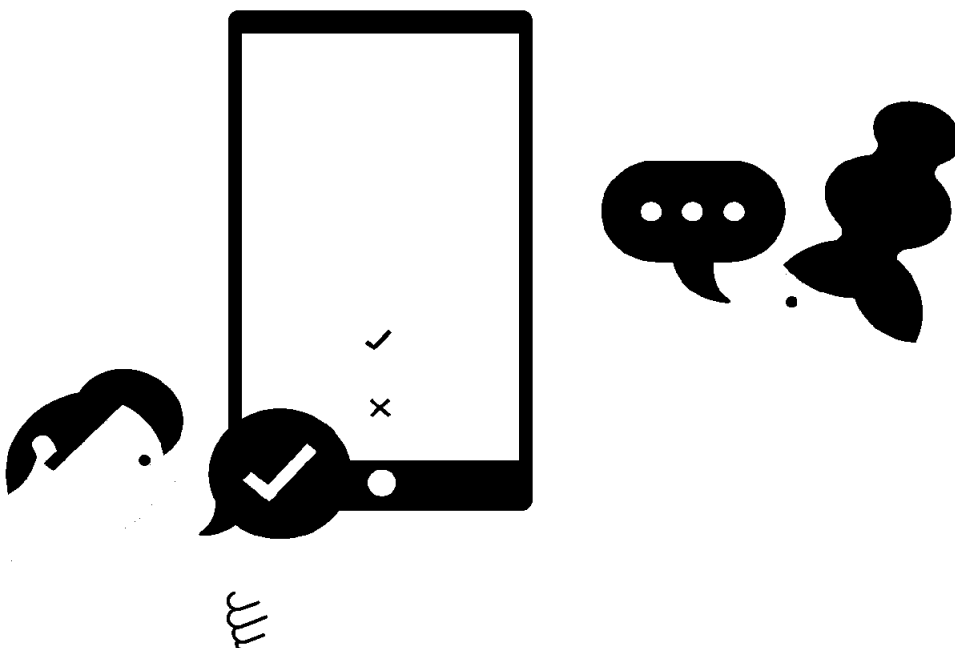
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Vannspeilet

Digitalt årsmøte avholdes 30. mars - 4. april 2022

Selskapsnummer: 7644





Velkommen til årsmøte i Sameiet Vannspeilet

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. mars kl. 11:00 og lukker 4. april kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7644>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Installering av fjernvarmemålere
7. Valg av revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vannspeilet



Sak 1

Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Konstituering - Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder fungerer iht. loven som møteleder med mindre årsmøtet velger noen andre.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Frank Buarø som møteleder.

Sak 3

Konstituering - Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Stig Bjørnstad og Lise Mari Berg er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår dekning av årets underskudd fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 149 640.

Styrets innstilling

Styret foreslår indeksjustering av styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 149 640.

Sak 6

Installering av fjernvarmemålere

Forslag fremmet av:

Rolf Kristiansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse fra Rolf Kristiansen, styrets innstilling og forslag, samt svar fra OBOS advokat ligger vedlagt.



Styrets innstilling

Styrets forslag: Dagens ordning videreføres.

Ved å stemme mot saken "Installering av fjernvarmemålere" stemmes det for styrets forslag om å beholde dagens ordning.

a)

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

- For Installering av fjernvarmemålere
- Mot Installering av fjernvarmemålere

b)

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

1. Manuelle målere iht. saksbeskrivelse
2. Fjernstyrte målere iht. saksbeskrivelse

Vedlegg

2. Forslag fra Rolf Kristiansen.pdf
3. Styrets kommentar til forslag til avregning av fjernvarmen i sameiet og styrets forslag (002).pdf
4. Notat fra advokat.pdf

Sak 7

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag Deloitte som revisor. Pris for 2021 var på kr 11 297. Dette vil indeksjusteres for 2022. OBOS har samarbeidsavtale med BDO som har kommet med et tilbud for 2022 på kr 12 910 (se vedlegg til saken). På pris kommer de derfor likt ut, men på grunn av samarbeidsavtalen vil det være fordelaktig å velge BDO da de har tilgang til OBOS systemer og leverer bra på tid.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner BDO som revisor.

Vedlegg

5. Tilbud revisjonshonorar for 2022 s.7644 Sameiet Vannspeilet.pdf



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Valgkomiteen innstiller Kjell Berg og Tommy Hårstad som styremedlemmer i Vannspeilet for de kommende 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjell Berg
- Tommy Hårstad

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ellen Holmes Indahl
- Ruth Haaland Krokan



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Frank Buarø	Grillstadjæra 30
Styremedlem	Kjell Berg	Grillstadjæra 46
Styremedlem	May Brocks	Grillstadjæra 44
Styremedlem	Ellen H. Indahl	Grillstadjæra 20
Styremedlem	Randi Helgesen Moe	Grillstadjæra 20

Valgkomiteen

Ruth H. Krokan	Grillstadjæra 18
Randi Thronæs	Grillstadjæra 28

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Vannspeilet

Sameiet består av 142 seksjoner.

Sameiet Vannspeilet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912294226, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Grillstadjæra 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 og 46

Gårds- og bruksnummer:

17 909

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

Sameiet Vannspeilet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Deloitte.



Styrets arbeid

I 2021 har styret holdt 10 styremøter, digitalt ordinært årsmøte og et ekstraordinært årsmøte. Grunnet den fortsatt rådende smittesituasjonen knyttet til Corona, er 8 av møtene gjennomført digitalt og som telefonmøter. Det ekstraordinære årsmøte ble gjennomført ved fysisk oppmøte. I tillegg er det gjennomført en rekke møter med forretningsfører, avtalepartnere mm. Referater fra disse møter foreligger på Vibbo.

I tillegg til løpende saksbehandling har styret i 2021 hatt spesielt søkelys på følgende saker:

- Sameiets økonomi
- System for EL-bil lading
- Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer
- Vibbo som informasjons- og kommunikasjonskanal
- Hms
- Bråk fra tilliggende fellesarealer

Sameiets økonomi. Sameiets økonomi må sies å være tilfredsstillende. Styret har hatt fortløpende fokus på dette. Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold er fortsatt økende og det er i 2021 gjennomført en rekke større vedlikeholdsoppgaver. For å dekke utgiftene til dette har sameiet fått utbetalt lån i Obosbanken som ble innvilget 2021. Det avsettes også midler for framtidig vedlikehold og det har vært nødvendig med en økning av felleskostnadene. For detaljer vises til punktet «lån» og vedlagte årsregnskap.

System for EI-bil lading: Det ble nedsatt en arbeidsgruppe høsten 2020 som skulle utarbeide forslag om system for el-bil lading i sameiet. Arbeidsgruppen la fram sitt forslag for styret med anbefaling av løsning. På bakgrunn av dette ble det gjennomført et ekstraordinært årsmøte der de forskjellige løsningsforslagene ble presentert. Årsmøtets beslutning ble at dagens løsning med egen lader ut fra egen måler videreføres.

Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer: Det er i 2021 gjennomført en del større vedlikeholdsoppgaver som:

- Utskifting av samtlige røykluker i oppgangene grunnet for høy varme i heissjakter med driftsstans som resultat.
- Kontroll og utbedring av elanlegg og samtlige tavler og skap.
- Kontroll og utbedring av ventilasjonsanlegg i fellesområdene.
- Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg.
- Kontroll og utbedringer av VVS og fjernvarmeanlegg.
- Igangsetting av robotgressklippere på grøntarealene.

Vibbo som informasjonskanal: De eller fleste av beboerne har akseptert digital kommunikasjon. Med noen få unntak blir Vibbo nå benyttet som informasjonskanal for alle beboere. Unntakene får fortsatt tilsendt viktig informasjon pr post. Årsmøtet for 2020 ble også gjennomført digitalt. Sameiets hjemmeside ble faset ut 31.12.21.

HMS. Styret har også i 2021 hatt løpende fokus på HMS i sameiet. I samarbeide med våre leverandører er det gjennomført befaringer og sjekk og utbedring av tekniske installasjoner, brannvarsling og brannrømningsveier. En planlagt fullskala brannøvelse



kunne dessverre heller ikke i 2021 gjennomføres grunnet smittesituasjonen. Så snart våre myndigheter tillater det, vil denne bli gjennomført.

Bråk fra tilliggende friarealer. Forstyrrelser og bråk fra tilliggende friarealer har bedret seg vesentlig sammenlignet med tidligere år. Dette må tilskrives tiltak iverksatt av Trondheim kommune (gjerde mot kanalen og midlertidige toaletter), Grilstad Marina (vakthold) og sameiet (ekstra hindringer i form av beplantning).

Våre avtaler med leverandører fungerer godt, men overvåkes fortløpende. Noen av de største avtalene er:

Telia (tidligere Get): Avtale om TV/bredbånd.

Avtalen ble reforhandlet i samarbeide med de andre sameiene på Grilstad Marina. Avtalen er økonomisk gunstig og gjelder enda i to år.

Driftoss: Avtale om sommer- og Vintervedlikehold. Avtale om vaktmestertjenester. Avtale er inngått med Driftoss med virkning fra 1. april 2021.

OBOS: Avtale om forretningsførsel og regnskap.

Avtalen som tidligere er inngått med OBOS om forretningsførsel og regnskap fungerer fortsatt meget godt.

Thyssen Heis: Vedlikehold og drift av heiser.

Heisene krever kontinuerlig vedlikehold og er en stor kostnad for sameiet. Det er mange i sameiet som er avhengig av at heisene fungerer, og ved varsel om problemer med heisene er leverandøren alltid raskt med å respondere.

Aalmo Elektriker AS: Tjenester elektro sterk- og svakstrøm.

Avtalen gir sameiet gode betingelser på nyinstallasjoner, kontroller og vedlikehold. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet. Leverandøren har i 2021 gjennomført en total gjennomgang av sameiets el-installasjoner og brannvarslingssystem.

Økovent: Har ansvar for sameiets felles ventilasjonsanlegg er i orden. Har i 2021 gjennomført en total gjennomgang og utbedring.

Granbo VVS: Ansvarlig for sameiets VVS utstyr og brann overrisslingsanlegg. Har i 2021 gjennomført en total gjennomgang og utbedring. Avtalen omfatter også beboerne som får reduserte priser ved arbeide i egen leilighet.

Ladestasjoner for elbiler øker i antall og det regnes med fortsatt vekst. Etter årsmøtets beslutning om at dagens løsning fortsetter, er det fortsatt krav om at nye stasjoner monteres for egen regning og skal være av typen «mode 3». «Hytteladere» tillates fortsatt ikke.



Sameiet Vannspeilet er medlem av Velforeningen Grilstad Marina og deltatt på møter i regi av denne.

Driftsproblemene med søppelsugene har fortsatt i hele 2021. Problemene berører alle sameiene på Grilstad Marina, og videre oppfølging ivaretas nå av velforeningen. Foreløpige antagelser er at systemet skal være i drift innen sommeren 2022.

Styret mottok flere søknader om oppsett av gjerder og overbygg på terrasser. Alle søknadene ble behandlet av årsmøtet grunnet føringer i våre vedtekter. Det tillates oppsett av gjerder på bakkeplan etter samme utforming som terrassene over (glassgjerde).



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 4 932 465.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -6 295 329.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader på drift og vedlikehold enn antatt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 401 949 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 727 385.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 212 000 til ordinært vedlikehold.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 024. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vannspeilet.

Lån

Sameiet Vannspeilet har lån i OBOS-banken. 4,35% flytende rente. Siste låneforfall 30.05.31. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Deloitte.

Deloitte AS
Dyre Halses gate 1A
NO-7042 Trondheim
Norway

Tel: +47 73 87 69 00
www.deloitte.no

Til årsmøtet i Sameiet Vannspeilet

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Vannspeilets årsregnskap som 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 vi 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 ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene,

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL and its member firms do not provide services to clients in the United States. For more information, please visit www.deloitte.no to learn more.

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Vedlegg 13 av 59 - Årsregnskap med regnskap og revisjonsberetning.pdf

© Deloitte AS

Penneo Dokumentnøkkel: 736F7-JCS8Z-2A1KP-1HWMF-17QHZ-A28Y5



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Sameiet Vannspeilet

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. Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoen, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 7. mars 2022
Deloitte AS

Harald Halvorsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 736F7-JCS8Z-2A1KP-1HWMF-17QHZ-A28Y5



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Harald Halvorsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Deloitte AS

Serienummer: 9578-5993-4-2870557

IP: 77.18.xxx.xxx

2022-03-08 07:43:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 736F7-JCS8Z-2A1KP-1H1W1F-17QHZ-A28Y5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med **Penneo** validerer <https://penneo.com/validate>

15 av 39 dokumentet, Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning.pdf



SAMEIET VANNSPEILET ORG.NR. 912 294 226, KUNDENR. 7644

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 929 684	4 623 711	5 171 000	5 420 000
Andre inntekter	3	2 781	60 119	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 932 465	4 683 830	5 171 000	5 420 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 952	-18 270	-20 445	-20 813
Styrehonorar	5	-141 500	-145 000	-145 000	-147 610
Avskrivninger	14	-65 276	-24 520	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 297	-11 750	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-165 683	-161 093	-164 700	-170 500
Konsulenthonorar	7	-14 658	-25 028	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-2 597 830	-1 309 768	-2 332 000	-1 212 000
Forsikringer		-329 748	-309 342	-330 000	-360 000
Kommunale avgifter	9	-51 594	-16 020	-17 000	-40 000
Kostnader sameie		-49 834	-49 146	-50 000	-50 000
Energi/fyring	10	-1 405 181	-854 120	-1 238 000	-1 340 000
TV-anlegg/bredbånd		-698 796	-651 361	-700 000	-698 796
Andre driftskostnader	11	-743 982	-863 716	-874 000	-771 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 295 329	-4 439 133	-5 913 645	-4 853 719
DRIFTSRESULTAT		-1 362 864	244 697	-742 645	566 281
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	7 708	6 290	0	0
Finanskostnader	13	-46 793	0	-74 000	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 085	6 290	-74 000	-71 000
ÅRSRESULTAT		-1 401 949	250 987	-816 645	495 281
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	250 987		
Fra opptjent egenkapital		-1 401 949	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	236 582	98 081
SUM ANLEGGSMIDLER		236 582	98 081
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 022	9 025
Kundefordringer		0	6 578
Forskuddsbetalte kostnader		453 913	343 248
Andre kortsiktige fordringer		0	6 334
Driftskonto OBOS-banken		486 438	419 352
Sparekonto OBOS-banken		505 061	304 418
Sparekonto OBOS-banken II		646 215	500 806
SUM OMLØPSMIDLER		2 098 649	1 589 760
SUM EIENDELER		2 335 231	1 687 841
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		60 179	1 462 127
SUM EGENKAPITAL		60 179	1 462 127
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 903 788	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 903 788	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 912	27 743
Leverandørgjeld		326 486	57 508
Påløpte renter		428	0
Annen kortsiktig gjeld	16	5 438	140 462
SUM KORTSIKTIG GJELD		371 264	225 713
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 335 231	1 687 841
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 07.03.2022

Styret i Sameiet Vannspeilet

Frank Buarø /s/

Kjell Berg /s/

May Brocks /s/

Ellen H. Indahl /s/

Randi Helgesen Moe /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 046 284
Felleskostnader lik	76 140
TV/bredbånd	693 720
Fjernvarme	947 412
Vedlikeholdssparing	139 128
Garasje	27 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 929 684

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling for knust lampe	2 781
SUM ANDRE INNETEKTER	2 781

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 952
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 952

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 141 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 297.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 830
Andre konsulentonorarer fra Drift Oss AS, ekstraordinært styremøte	-3 828
SUM KONSULENTHONORAR	-14 658

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Aalmo AS Elektriker, utskiftning av røykluker	-942 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-942 500
Drift/vedlikehold bygninger	-49 964
Drift/vedlikehold VVS	-127 697
Drift/vedlikehold elektro	-184 966
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-570 840
Drift/vedlikehold heisanlegg	-299 243
Drift/vedlikehold brannsikring	-184 657
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 753
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-184 211
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 597 830

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-37 256
Avregning vann- og avløpsavgift 2020	-14 338
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-51 594

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-287 174
Fjernvarme	-1 118 007
SUM ENERGI / FYRING	-1 405 181

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 400
Container	-12 904
Skadedyrarbeid	-7 326
Driftsmateriell	-6 190
Lyspærer og sikringer	-4 193
Vaktmestertjenester	-244 831
Vakthold	-2 585
Renhold ved firmaer	-278 503
Snørydding	-164 688
Andre fremmede tjenester	-583
Trykksaker	-1 581
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-155
Porto	-3 404
Gaver	-2 520
Bank- og kortgebyr	-4 871
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-743 982

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 924
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	784
SUM FINANSINTEKTER	7 708

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 720
Renter på leverandørgjeld	-73
SUM FINANSKOSTNADER	-46 793

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Kostpris	203 776	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-40 755	163 021
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	122 601	
Avskrevet tidligere	-24 520	
Avskrevet i år	-24 520	73 561
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		236 582
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-65 276

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,10 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	96 212	-1 903 788
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 903 788

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt refusjon utlegg for skadearbeid utført i 2021, utbetalt i 2022		-5 438
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-5 438



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vannspeilet@styrommet.no eller det kan legges lapp i postkasse innenfor indre port i garasjekjelleren. Sameiet Vannspeilet har fått ny hjemmeside og fra nå av vil informasjon finnes ved å benytte følgende adresse: <https://vibbo.no/vannspeilet>

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://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.

Vaktmester

Vaktmester Bonitas ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester kan kontaktes på telefon +47 48851776 eller +47 48856771 og ved å benytte følgende e-post adresse roger@bonitas.no. Ved behov for vaktmester utenom ordinær arbeidstid bør kontakt gå gjennom styret.

Parkering

Ved behov for ekstra parkeringsplass kan Grillstad Marina forespørres i tilfelle det finnes ledige som kan leies.

Nøkler/skilt

Ved behov for ekstra nøkler bestilles disse ved å ta kontakt med forretningsfører, Obos Eiendomsforvaltning AS ved karoline.drangsholt@obos.no. Ved bestilling oppgi følgende: fullt navn, adresse, sekjonsnr., K-nr og systemnummer som står angitt på nøkkelen, antall nøkler som ønskes bestilt, telefonnr. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos vaktmester.

Andre tjenester

Ved behov for å bli låst inn i leilighet kan NOKAS kontaktes på telefon +4791645956. Referer til kundennummer 117383. Denne tjenesten betales av den enkelte beboer etter behov.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 19910740. 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.

**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. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar 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.

Energimerking

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



FORSLAG ovenfor sameiet Vannspeilets årsmøte 30.3.2022

Levert av Rolf Kristiansen (rolfkristiansen@online.no)

Forslaget er at styret skifter ut defekte vannmålere slik at individuell fordeling av fjernvarme kan foretas som opprinnelig ment og som leilighetene er bygget for. Leilighetene ble solgt med målere for individuell fordeling av fjernvarme. I salgsoppgavene står dette beskrevet på side 25: «Varmtvann: individuelle målere som måler forbruket i hver enkelt leilighet. Måling: vannbåren varme måles med individuelle undermålere for hver enkelt leilighet.»

Eldre borettslag og sameier, bygd før ca 2010, kan fordele fjernvarmen etter areal fordi leilighetene ikke ble bygget med 3-rørsløsning, distribusjon av varme og tappevannsvexler mellom alle leilighetene og vannmålere i hver leilighet.

For ordens skyld gjengir jeg et direktiv fra EU:

«Direktiv 2012/27/EU om energieffektivitet

Gitt at det er teknisk mulig og økonomisk forsvarlig, skal medlemslandene sørge for at sluttbrukerne av elektrisitet, naturgass, fjernvarme/kjøling og varmvann er forsynt med konkurransedyktige prisede individuelle målere som nøyaktig gjenspeiler sluttbrukernes faktiske energibruk og som gir informasjon om faktisk brukstid. (Artikkel 9)»

Endringer til energieffektiviseringsdirektivet (EEDII) 2018 (og etter hvert EØS);

- Artikkel 9 «viderefører kravet om at sluttbrukere for fjernvarme, fjernkjøling og tappevann skal ha **rett til** målere som reflekterer deres faktiske energiforbruk».

EU kommisjonens forslag om endring av direktivet om energieffektivitet, KOM(2011) 370:

«Om en bygning forsynes av varme fra et fjernvarmenett, skal det i tillegg til en hovedmåler, måles forbruket til hver leilighet.»

I fremtiden vil det bli et krav at vi har individuelle målere fordi leilighetene er forberedt til individuelle måling av forbrukt fjernvarme. Å fordele fjernvarmen etter areal, som nå, vil ikke lenge være aktuelt pga kommende nye regler i EU. I tillegg er konsekvensen ved dagens praksis om fordeling etter areal utgjør en dokumentert merkostnad på kr 3.219 (seksjon 26).

NVE skriver i sin rapport nr 48/2019; «Rettferdighetsprinsippet er en vel så sterk motivasjon for innføring av individuell måling som energibesparelse. Erfaring tilsier at 20-25 % av beboerne i en blokk står for 50 % av det totale energibruket, og det man ikke får frem i lønnsomhetsberegningene er alle som får redusert sine årlige kostnader ytterligere, når de ikke lenger betaler for andres energibruk» Et eksempel er en familie på 4. De har ikke hytte og ikke bolig i varme strøk, bor nesten hele året i leiligheten. Sammenlign med en enslig som har sommerhytte og oppholder seg om vinteren i varme strøk. Vedkommende bor ca 2 måneder av året i Grilstadfjæra. Uavhengig av kostnaden pr dusj, er skjevdelingen åpenbar. Vi kan tenke oss at en person dusjer 3 ganger pr uke. Familien på 4 dusjer: 4 personer x 3 dusjer x 48 uker = 576 dusjer pr år. Den enslige dusjer: 1 x 3 dusjer pr uke x 8 uker = 24 dusjer. Det synes ikke nødvendig å dokumentere at dagens ordning er skjevfordelende og gir familien på 4 en urimelig fordel. Eksemplet omhandler kun dusjing. I tillegg kommer kostnader til oppvarming som er meget ulik om du oppholder deg ca hele året i leiligheten eller kun 2 måneder i leiligheten. Alle skjønner at dagens ordning gjør at mange betaler for andre. Det blir da feil å påstå at forskjellen ved fordeling etter areal utgjør «noen hundrelapper fra eller til». Vi snakker faktisk om flere tusenlapper fra eller til.



Vi i sameiet Vannspeilet må også forholde oss til virkeligheten og fremtiden. Jeg håper vi sammen kan ta samfunns- og miljøansvar og sørge for beslutninger alle forventer av oss. Derfor har jeg følgende forslag;

AVSTEMMING

Avstemmingen skal erstatte tidligere avstemming 10.4.19 (fordeling etter areal) og i henhold til pristilbudene 2018 (utskifting av defekte målere) og bli i henhold til den lovpålagte vedlikeholdsplikten i eierseksjonsloven paragraf 33. Årsmøte oppfordres dermed til først å avgjøre om vi skal ha nye målere eller ikke. Dersom nye målere får tilstrekkelig tilslutning, skal vi stemme over om vi skal ha manuelle eller fjernstyrte målere. Dette avgjøres også med ordinært flertall.

AVSTEMMING 1 styret har lagt til grunn at fordi målerne ikke har fungert som tiltenkt fra start, krever avstemmingen kun ordinært flertall (50%).

Valg 1. Sett kryss her. dersom du ønsker at vi får nye målere som fungerer.
Valg 2. Sett kryss her. dersom du ønsker at fjernvarmen fordeles etter areal.

AVSTEMMING 2 dersom valg 1 får flertall, stemmes det over valg 3 eller valg 4 med ordinært flertall (50%)

Vedr Valg 3. bytte til manuelle målere for ca kr 50 pr. måned.
Styret får fullmakt til å skifte defekte manuelle målere med nye manuelle målere som er like lett å avlese som de kommunale vannmålerne. Maksimal kostnad settes til kr. 700.000 hvor kostnaden dekkes ved låneopptak med 10 års løpetid med ca 4,5% rente. Månedskostnadene på lånet dekkes med lik andel med ca kr 50. Eksakte betingelser må innhentes av styret.

Vedr Valg 4. bytte til fjernstyrte målere for ca kr 150 pr. måned.
Styret får fullmakt til å skifte defekte manuelle målere med fjernstyrte målere til en maksimal kostnad på kr. 2.100.000 hvor kostnaden dekkes ved låneopptak med 10 års løpetid og fastrente på ca 4,5% lik løpetiden. Månedskostnadene på lånet dekkes med lik andel med ca kr 150. Eksakte betingelser må innhentes av styret.

Valg 3: Sett kryss her: dersom du stemmer for Alternativ 1 manuelle målere

Valg 4: Sett kryss her: dersom du stemmer for Alternativ 2 fjernstyrte målere



Styrets kommentar til forslag til avregning av fjernvarmen i sameiet og styrets forslag avregning.

Rolf Kristiansen har fremmet forslag til årsmøtet om at det skal installeres løsning for registrering av individuelt forbruk av fjernvarmen i stedet for den metoden som benyttes i dag. Dagens løsning er fordeling av det totale forbrukte volumet basert på leilighetenes størrelse og ble vedtatt på årsmøte i 2019.

Rolf Kristiansen har fremmet to forslag:

- 1) Installere målere med manuell avlesning
- 2) Installere målere med automatisk avlesning

Styret har gjennomgått begge forslagene med tanke på kostnadsbildet. Forslagsstiller oppgir månedlige priser for hver av forslagene. Styret har på bakgrunn av dette innhentet priser for å få en reell oversikt over hva kostnadene ved de to løsningene vil være.

Dersom årsmøtet velger et av de to foreslåtte forslagene, mener styret at avlesning av forbruk må gjennomføres månedlig og ikke årlig som sist. Dette for at beboer selv skal kunne følge med på sitt forbruk. Derved unngås negative overraskelser som mange av beboerne opplevde forrige gang.

Uansett hvilken løsning som eventuelt velges så må samtlige målere skiftes ut (i alle leilighetene). De gamle målerne er utstyrt med et batteri med varighet på fem år og virker ikke lenger. Dette batteriet kan ikke skiftes. Batterienes levetid i eventuelle nye målere er oppgitt å vare i ti år. Da må målerne byttes igjen.

Forslag 1 krever en manuell avlesning og innrapportering av hver enkelt beboer. Dette er den type installasjon som er tilnærmet lik den løsningen som var installert tidligere. Styrets erfaringer med dette var at dette var en lite egnet løsning. Rent bortsett fra at mange av målerne ikke fungerte, ga det mulighet for feilavlesning grunnet et vanskelig brukergrensesnitt for mange. Løsningen ble derfor at styret en gang i året måtte inn i alle leilighetene for å lese av målerne, for deretter å overlate dette til regnskapsfører for avregning og fakturering.

Dette er en løsning som styret absolutt ikke anbefaler og heller ikke vil påta seg, eller ha ansvar for, basert på tidligere erfaringer.

Kostnadene for installasjon vil i størrelsesorden: Kr 700.000,- I tillegg kommer kostnader knyttet til administrasjon og avregning.

Forslag 2 er en mere moderne og framtidsrettet løsning. Her vil avlesningen foregå automatisk, og hver enkelt beboer vil få en månedlig oversikt og faktura over sitt forbruk.

Løsningen krever utskifting av målere til en mere avansert type som gir mulighet for fjernavlesning. Imidlertid kreves det et omfattende arbeide for at en slik løsning skal kunne innføres, og kostnadene vil være betydelige. I tillegg til utskifting av samtlige målere vil det være nødvendig å etablere et nettverk som dekker alle oppgangene samt etablering av system for datafangst fra målerne. I tillegg vil det tilkomme administrasjonskostnader (avregning og fakturering).

Styret har innhentet tilbud og budsjettall for denne løsningen og for en komplett installasjon, inkludert administrasjon og avregning, vil kostnaden bli på ca Nok 2.000.000.



Uansett løsning vil batteriet i målerne ha en varighet på ca 10 år, og disse kan ikke byttes. Det betyr at en total utskifting må gjentas hvert 10. år, også kostnadene tilknyttet til dette belastes pr. seksjon. Kostnadene om 10 år er vanskelig å forutse.

Styret vurderer det slik at Sameiet Vannspeilet ikke har økonomi til å ta disse investeringene, og uansett løsning vil dette være en kostnad som må belastes den enkelte seksjon (ca hvert 10 år). Ca kostnad pr seksjon vil da bli:

Forslag 1: Kr 5.300

Forslag 2: Kr 14.300

Forslag 3: Styret legger fram et alternativ som er det samme forslaget som årsmøtet 2019 besluttet å innføre. Dagens ordning videreføres (fjernvarmen avregnes ihh til enhetenes areal). Kostnaden ved dette er Kr: 0, og det er heller ingen administrasjonskostnader med denne løsningen.

Forslagsstiller har rettet anklager mot det sittende styret at dagens ordning, som ble vedtatt av årsmøtet i 2019, er i strid med loven og sameiets vedtekter. For å imøtegå dette har styret fått dette vurdert av advokat i Obos. Konklusjonen fra juridisk avdeling i Obos, er at dette er en fullt lovlig måte å avregne på, uansett hva forslagsstiller påstår. Det fullstendige svaret vil bli vedlagt årsmøtedokumentene.

Flertallskravet ved avstemming er simpelt flertall for alle forslagene (50%). Det forslaget som blir valgt er bindende for alle.



NOTAT

Til: Sameiet Vannspeilet v/styreleder Frank Buarø
Fra: Advokat Anne E. Prøsch Hage
Dato: 10.02.2022
Kopi: Rådgiver Karoline Drangsholt

Sameiet Vannspeilet – beskyldninger mot styret i forbindelse med vedtak på årsmøte i 2019 om fordeling av kostnader knyttet til fjernvarme – vurdering

1. Innledning

Jeg viser til henvendelsen fra sameiets styreleder Frank Buarø den 11. januar 2022, med forespørsel om juridisk bistand. Jeg viser også til min e-post av 28. januar 2022.

Vedlagt ovennevnte henvendelse fulgte e-post av 4. januar 2022 fra seksjonseier Rolf Kristiansen (uten vedlegg) samt svaret fra styreleder i e-post av 7. januar 2022.

Jeg har fått tilsendt det aktuelle vedlegget og de opprinnelige vedtektene fra Karoline Drangsholt. Jeg har også lest gjennom innkalling til og protokoll fra årsmøtet i 2019.

Jeg fikk 4. februar 2022 også tilsendt en e-post som Rolf Kristiansen sendte styret s.d., hvor han viser til e-posten han sendte styret den 11. januar 2022 med 4 spørsmål. 3 av spørsmålene gjentas i e-posten av 4. februar 2022.

Styret ønsker en vurdering av hvilke tiltak som kan/bør iverksettes i denne saken.

2. Kort om sakens faktum

Sameiet Vannspeilet («Sameiet») består av 142 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (parkering), som ble oppført i 2013. I 2013 var det ikke krav om individuell avregning.

Jeg forstår det slik at det var lagt opp til individuelle målere knyttet til fjernvarme. Så vidt jeg vet har imidlertid ikke sameiet hatt noen avtale om profesjonell avregning.

Det fremgår av innkallingen til årsmøtet i 2019 at «Fjernvarmeoppgjøret fungerer ikke som tiltenkt som følge av flere defekte målere.» Vi legger det til grunn i det følgende.

Sameiet har reklamert overfor Grilstad Marina, som har avvist kravet. Sameiet har fått en juridisk vurdering av dette, og blitt anbefalt å ikke gå videre med denne saken.

Styret ønsket, som en konsekvens av dette, å gå over til lovens hovedprinsipp om fordeling etter brøk. Det vises i innkallingen til at også strømmen fordeles etter brøk.

Det heter videre i innkallingen til årsmøtet den 10. april 2019 at;



«Alternativet er å inngå avtale med en leverandør som kan foreta oppgjøret. Dette medfører ofte en større investeringskostnad og årlig gebyr for oppgjør. Investeringskostnaden er alt fra kr 691 000,- fra den billigste uten avregning til den dyreste leverandøren på kr 2 046 800,-. Årlige gebyr kommer i tillegg.»

Det heter videre i innkallingen at;

«Velger årsmøtet å gå for bare brøk er det ingen merkostnad knyttet til fjernvarmen. De ekstra pengene hver må betale for å ha en aktør til å foreta oppgjøret er dyrere enn å kanskje betale noen hundrelapper fra eller til for naboeligheten.»

På årsmøte i 2019 fremmet derfor styret forslag om endring av avregningsmodell for energi (fjernvarme og varmtvann). Det ble stilt krav om alminnelig flertall.

Det heter i punkt 5 A i protokollen fra ovennevnte årsmøte at «Dagens løsning for avlesning av energi har ikke fungert etter hensikten.» Styret la frem tre alternative løsninger for avlesning av enhetene, og alternativ 3 ble vedtatt med 17 mot 14 stemmer. Alt. 3 innebærer å «Avregne forbruket på enhetene etter areal (brøk)».

Før jeg går videre, vil jeg understreke at det viktig å huske at målerne ikke fungerte. Så vidt jeg forstår er det ingen uenighet om dette i sameiet. I denne situasjonen har man normalt to valg; enten installere nye målere eller fordele kostnadene etter brøk.

3. Sakens rettslige side

3.1 Vedtektene

Det følger av punkt 6-1 første ledd om «Felleskostnader» i sameiets vedtekter at;

«Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Sameiets felleskostnader – alle driftskostnader som ikke kan relateres direkte til noen seksjon – skal dekkes av sameierne og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjoneringen med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.»

Det følger av punkt 6-1 andre ledd i vedtektene at;

Kostnader til abonnement kabel tv/bredbånd skal fordeles med lik andel pr. seksjon.

Disse punktene fulgte også av (§ 22) i de opprinnelige vedtektene av 13. mars 2013.

Vedtektene ble endret på årsmøtet 18. april 2018. § 22 i de opprinnelige vedtektene ble nå flyttet til § 6-1 i de nye vedtektene, og supplert med følgende bestemmelser;

«Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første avsnitt.»

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.»



Det er i vår sak *ikke* snakk om å endre selve fordelingsnøkkelen. Her er situasjonen at målerne ikke har fungert, og årsmøtet har vedtatt å fordele kostnadene etter brøk.

3.2 Er vedtaket fattet med korrekt flertallskrav?

Vedtaket på årsmøtet den 10. april 2019 ble fattet med alminnelig flertall. Det er ikke snakk om å endre selve fordelingsnøkkelen, og det er derfor ikke krav om tilslutning. Det er heller ikke noe behov for å endre vedtektene, noe som ville krevd kvalifisert flertall. Jeg kan heller ikke se at noen av de andre bestemmelsene i punkt 9-8 andre ledd i vedtektene er aktuelle her. Alminnelig flertall er etter dette korrekt flertallskrav.

3.3 Er vedtaket i strid med reglene om mindretallsvern?

Det er et grunnleggende prinsipp for alle sammenslutninger, foreninger og fellesskap, at det ikke må treffes vedtak som på en utilbørlig måte diskriminerer et mindretall.

Det følger av punkt 9-1 i vedtektene og eiersl. § 40 at;

«Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»

Etter vedtaket på årsmøtet i 2019, vil de som har lik sameiebrøk betale det samme.

Jeg kan ikke se at vedtaket er i strid med det mindretallsvern som gjelder i et sameie, og går derfor ikke noe nærmere inn på dette.

Vedtaket er etter min oppfatning lovlig fattet, og styret er da forpliktet til å etterleve vedtaket. Det vises igjen til punkt 9-1 i vedtektene og eiersl. § 40 hvor det heter at;

«Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.»

At årsmøtet er den øverste myndighet innebærer at andre (styre og forretningsfører) plikter å etterleve de vedtak årsmøtet treffer, med mindre de er ulovlige.

3.4 Hvordan kan seksjonseier forfølge dette videre?

Utgangspunktet for vedtaket var som nevnt at målerne ikke fungerte. Det innebærer at vedtaket på årsmøtet i 2019 ikke lar seg reversere.

Seksjonseieren som er misfornøyd med vedtaket, kan fremme forslag om å installere individuelle målere på neste årsmøte i sameiet. Han kan også kreve avholdt ekstraordinært årsmøte, så lenge vilkårene i punkt 9-2 andre ledd og eiersl. § 42 er oppfylt.

4. Konklusjon

Jeg kommer til at vedtaket på årsmøte den 10. april 2019, er et lovlig fattet vedtak.



Siden det ikke er snakk om å endre selve fordelingsnøkkelen, er ikke kravet i punkt 6-1 i vedtektene om tilslutning av de berørte seksjonseierne aktuelt her. Vedtektene oppstiller heller ikke noe krav om kvalifisert flertall. Vedtaket krever kun vanlig flertall.

Jeg kan heller ikke se at vedtaket er i strid med gjeldende regler om mindretallsvern.

Slik jeg ser det, kan den aktuelle seksjonseieren angripe vedtaket gjennom å fremme forslag på neste årsmøte om at det installeres individuelle målere i sameiet. Han kan også kreve avholdt ekstraordinært årsmøte for å behandle denne saken, men da må dette kreves av minst to seksjonseiere som til sammen har minst 10 % av stemmene.

Jeg mener at styreleder har besvart anklagene fra den aktuelle seksjonseier på en god måte i sin e-post av 7. januar 2022, og kan ikke se at seksjonseiers e-post av 4. januar 2021 gir grunnlag for å iverksette tiltak mot seksjonseier i form av advarsel e.l.

Dersom det er noen spørsmål til det ovennevnte eller ytterligere spørsmål i saken, er det bare å ta kontakt på telefon 22 86 56 74 eller e-post: anne.prosch.hage@obos.no



TILBUD PÅ REVISJON FOR BOLIGSELSKAPER TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2022

Oslo, 18.11.2021



Vedlegg 5

Tilbud revisjonshonorar for 2022 s.7644 Sameiet/brønnøysundregistrene.pdf





Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
osto@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

1. mars 2022

TILBUD PÅ REVISJONSHONORAR FOR SAMEIET VANNspeilet TILKNYTTET OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS FOR 2022

Under forutsetning av at de rutiner som OBOS har etablert benyttes (jmfr vedlegg) og at regnskap og styrets beretning og behandling er i tråd med lov- og vedtektsbestemmelser, kan vi tilby ordinær revisjon utført og honoraret beregnet til:

kr 12.910 inkl. mva.

Honoraret justeres årlig.

Vi gjør oppmerksom på at det vil bli tilleggsfakturering etter nedlagt tid hvis vi for eksempel må skrive brev/mail ifm revisjonen (f.eks etterlyse styreprotokoller, årsmøteprotokoller m.m.), regnskapet blir korrigert, nødvendig telefonkontakt for å få gjennomført revisjonen, signere i Altinn, telefoner fra styret eller forretningsfører m.m.

Vi gjør også oppmerksom på at fastprisen kun gjelder når OBOS Eiendomsforvaltning AS har ført regnskapet for hele regnskapsåret.

Pris for bistand ut over grunnhonorar: Faktureres på timebasis etter gjeldende timepris.

Til orientering så er vi bl.a. revisor for mange av boligselskapene hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, TOBB og OBF AS.

Om det er ytterligere spørsmål i sakens anledning, vennligst kontakt undertegnede.

Med vennlig hilsen
BDO AS

Hans Petter Urkedal /s/
registrert revisor



Tlf: +47 23 11 91 00
Fax: +47 23 11 91 01
osto@bdo.no
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Vedlegg til tilbudsbrev vedr. OBOS sine rutiner

Vår pris er basert på at OBOS sine rutiner følges. Dette innbefatter at vi må få tilsendt følgende til 1. gangsrevisjonen fra styret evt. forretningsfører/regnskapsfører ihht avtale mellom boligselskapet og forretningsfører / regnskapsfører:

- Styremøtereferater for hele regnskapsåret (dvs. 01.01.- 31.12)
- Årsmøteprotokoll / generalforsamlingsprotokoll fra sist avholdte årsmøte/generalforsamling
- Hvis selskapet har /har hatt store vedlikeholdskostnader og inngått kontrakter med entreprenører må disse vedlegges til 1.gangsrevisjonen.
- Avstemminger av inntekter som ikke ligger i husleiesystemet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 OSLO
Tlf. 23 11 91 00

www.bdo.no



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30.03.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 4.04.22

Selskapsnummer: 7644 Selskapsnavn: Sameiet Vannspeilet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</p> <p>Årsmøtet velger Frank Buarø som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner</p> <p>Stig Bjørnstad og Lise Mari Berg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 149 640.

For

Mot

Sak 6 Installering av fjernvarmemålere

a)

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

For installering av fjernvarmemålere

Mot installering av fjernvarmemålere

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Manuelle målere iht. saksbeskrivelse

Fjernstyrte målere iht. saksbeskrivelse

Sak 7 Valg av revisor

Årsmøtet godkjenner BDO som revisor.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Kjell Berg

Tommy Hårstad

Valgkomité (2 skal velges)

Ellen Holmes Indahl

Ruth Haaland Krokan

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.