



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 22.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 16.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 469 108	4 932 465
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 469 108</b>	<b>4 932 465</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		170 739	161 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 276	65 276
Annen driftskostnad		4 670 072	6 068 602
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 906 087</b>	<b>6 295 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563 021</b>	<b>-1 362 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 913	7 708
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 913</b>	<b>7 708</b>
Annen finanskostnad		92 468	46 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 468</b>	<b>46 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-66 555</b>	<b>-39 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 467	-1 401 949
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		171 306	236 582
Sum varige driftsmidler		171 306	236 582
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		171 306	236 582
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		553 031	460 935
Sum fordringer		553 031	460 935
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 512	1 637 714
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 512	1 637 714
Sum omløpsmidler		2 693 543	2 098 649
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 864 849</b>	<b>2 335 231</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		556 646	60 179
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>556 646</b>	<b>60 179</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>556 646</b>	<b>60 179</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 740 210	1 903 788
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 740 210</b>	<b>1 903 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 740 210</b>	<b>1 903 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		606	428
Leverandørgjeld		512 484	326 486
Annen kortsiktig gjeld		54 904	44 350
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>567 994</b>	<b>371 264</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 308 204</b>	<b>2 275 052</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 864 849</b>	<b>2 335 231</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357807

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 22.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 912 294 226  
SAMEIET VANNSPEILET

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 469 108	4 932 465
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 469 108</b>	<b>4 932 465</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		170 739	161 452
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		65 276	65 276
Annen driftskostnad		4 670 072	6 068 602
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 906 087</b>	<b>6 295 329</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>563 021</b>	<b>-1 362 864</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		25 913	7 708
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>25 913</b>	<b>7 708</b>
Annen finanskostnad		92 468	46 793
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>92 468</b>	<b>46 793</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-66 555</b>	<b>-39 085</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		496 467	-1 401 949
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>



Organisasjonsnr: 912 294 226  
SAMEIET VANNSPEILET

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		171 306	236 582
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		171 306	236 582
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		553 031	460 935
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 140 512	1 637 714
Sum omløpsmidler		2 693 543	2 098 649
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 864 849</b>	<b>2 335 231</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	556 646	60 179
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>556 646</b>	<b>60 179</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>556 646</b>	<b>60 179</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 740 210	1 903 788
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 740 210</b>	<b>1 903 788</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 740 210</b>	<b>1 903 788</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	606	428
Leverandørgjeld	512 484	326 486
Annen kortsiktig gjeld	54 904	44 350
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>567 994</b>	<b>371 264</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 308 204</b>	<b>2 275 052</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 864 849</b>	<b>2 335 231</b>



Organisasjonsnr: 912 294 226  
SAMEIET VANNspeilet

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

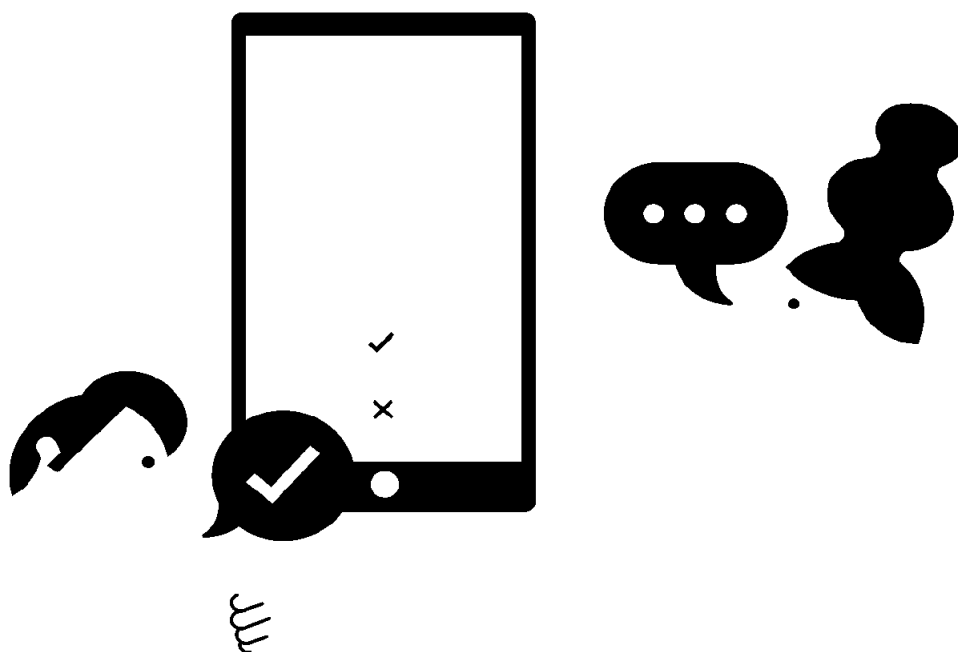
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Sameiet Vannspeilet

22. mars 2023

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.

### Dato for årsmøtet:

22. mars 2023 kl. 19:00, Folkets Hus Ranheim, Ranheimsvegen 175, 7053 Ranheim.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installering av automatiske fjernvarme- og vann-målere
8. Utnyttelse av tak på Sameiet Vannspeilet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Vannspeilet**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges i møtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### 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 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 180 000.



Sak 7

## Installering av automatiske fjernvarme- og vann-målere

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret i Sameiet Vannspeilet har i styreåret 2022 nedsatt en gruppe som fikk i mandat å vurdere, og eventuelt komme med forslag til fremtidig bruk av målere av fjernvarme i hver enkelt boenhet.

Gruppen har bestått av Frank Buarø, Stig Bjørnstad og Kjell Berg.

Gruppen har kommet frem til at Techem sin løsning for installasjon og leie av målere med nødvendig infrastruktur for automatisk avlesning av fjernvarme, og serviceavtalen med Eviny tilknyttet denne løsningen, vil bli den beste løsningen for Sameiet.

Løsningen inkluderer også utskifting og installasjon av nye målere for kaldt og varmt vann. Også disse for automatisk avlesning. Dette er en del av Techem sin løsning, og er gunstig for sameiet fordi en del av målerne for tiden ikke fungerer. De målesystemene som finnes i Sameiet nå blir heller ikke tillatt etter 2025.

Beskrivelse av løsningene, tilbudet og serviceavtalen fra Techem er vedlagt.

### Økonomi:

-Leie av målere pr måned pr boenhet: kr.100,60

-Serviceavtale pr måned pr boenhet: kr.125

-Leie av kommunale vannmålere utgår: kr. 61,67 (pr måned)

-De månedlige felleskostnadene i sameiet blir noe lavere fordi fjernvarmekostnaden utgår og blir i stedet fakturert månedlig direkte basert på de automatiske målingene av faktisk forbruk

I tillegg er systemet miljøgunstig og gir et sparingspotensiale for hver enkelt boenhet.

### Forslag til vedtak

Sameiet Vannspeilet inngår avtale med Techem om installasjon av automatiske måleenheter i hver enkelt boenhet for måling av bruk av fjernvarme, kaldt og varmt vann, samt nødvendig infrastruktur og serviceavtale med Eviny, i henhold til de presenterte tilbudene.



**Vedlegg**

2. Vannspeilet SE\_Leieavtale\_14002023.pdf

Sak 8

**Utnyttelse av tak på Sameiet Vannspeilet**

**Forslag fremmet av:**

Martin H. Hamstad, Grillstadjæra 28

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret setter sammen en arbeidsgruppe som skal se på utnyttelse av takene. Disse takene er en stor ubenyttet ressurs.

To forslag til utnyttelse:

**Solcellepanel**

Styret bør se på muligheten for å installere solcellepanel. Tiden med 'gratis' strøm i Norge er forbi. Med dagens kraftsituasjon er det lite sannsynlig at vi skal tilbake til strømprisene for noen år siden. Jeg har snakket med bransjefolk og det koster ca. 14 kr/kWt å installere. Så da kan man dele strømprisen på 14 for å få et estimat på hvor lenge det går før anlegget er nedbetalt. F.eks. en strømpris på 2 kr/kWt gir en nedbetaling på 7 år

**Takterrasse**

Takene hadde vært fantastiske om vi kunne gjort de om til takterrasser. Der kunne vi ha hatt kasser for dyrking av grønnsaker/urter, birøkt, områder for soling etc.

**Forslag til vedtak**

Det settes ned en arbeidsgruppe som ser på utnyttelse av takene i henhold til saksbeskrivelse.



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Frank Buarø  
Valgkomiteen innstiller Frank Buarø som styreleder for 2 år.

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Atle Kattem  
Valgkomiteen innstiller Geir Atle Kattem som styremedlem for 2 år.
- May Brocks  
Valgkomiteen innstiller May Brocks som styremedlem for 2 år.
- Randi Helgesen Moe  
Valgkomiteen innstiller Randi Helgesen Moe som styremedlem for 2 år.

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ellen Indahl
- Ruth Krokan

### Vedlegg

1. Innstilling sameiet Vannspeilet 31.01.2023.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Tommy Svarva Hårstad	Grillstadjæra 20
Styremedlem	Randi Helgesen Moe	Grillstadjæra 20

### Valgkomiteen

Ellen H. Indahl	Grillstadjæra 20
Ruth H. Krokan	Grillstadjæra 18

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [vannspeilet@styrommet.no](mailto:vannspeilet@styrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

I 2022 har styret holdt 10 formelle styremøter og et ordinært årsmøte. Årsmøtet ble gjennomført digitalt med bakgrunn i erfaringer fra tidligere års oppmøter. Det er dobbelt så mange som deltar på de digitale møtene enn når møtet er fysisk. I tillegg er det gjennomført en rekke møter med forretningsfører, avtalepartnere, leverandører mm. Referater fra disse møter er lagt ut på Vibbo som er sameiets kommunikasjonskanal.

I tillegg til løpende saksbehandling har styret i 2022 hatt spesielt søkelys på følgende saker:

- Sameiets økonomi
- EL-bil lading
- Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer
- Vaktmestertjenester
- Hms
- Bråk fra tilliggende fellesarealer
- Bekjempelse av skjeggkre
- Driftsproblemer avfallshåndtering
- Avregningsmodell for fjernvarme
- Deltagelse i velforeningen

Sameiets økonomi. Sameiets økonomi må sies å være tilfredsstillende. Styret har fortløpende fokus på dette. Kostnader knyttet til drift- og vedlikehold er fortsatt økende. Bygningsmassen passerer 10 år siden oppføring i 2023 og det må regnes med noe økende vedlikeholdsoppgaver framover. Det avsettes midler for framtidig vedlikehold og det har også i år vært nødvendig med en økning av felleskostnadene. For detaljer vises vedlagte årsregnskap.

EL-bil lading: Andelen EL-biler øker fortsatt og ved årsskiftet 2022/2023 var antallet ladere kommet opp i 65. Sameiets samarbeidspartner, Aalmo elektriker AS, har gjennomført en gjennomgang av sameiets kapasitet og kommet med forslag til tiltak. Med bakgrunn i dette har styret bestilt en anbefaling fra Norsk EI-bil forening som planlegges lagt fram for sameiets årsmøte.

Vedlikehold av bygningsmassen og fellesarealer: Det er i 2022 gjennomført en del større vedlikeholdsoppgaver som:

- 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.
- Behandling av skjeggkre.
- Utbedring av tak etter vannskade



Vaktmestertjenester: Sameiet har avtale med Drift Oss om vaktmestertjenester, vintervedlikehold og gartnertjenester. Styret er meget god med de tjenestene som blir levert. Spesielt må nevnes at det ble anlagt flere kløverenger og insekthoteller på sameiets fellesområder.

HMS: Styret har løpende fokus på HMS i sameiet. I samarbeide med våre leverandører er det gjennomført befaringer og sjekk og utbedring av tekniske installasjoner, brannvarsling, brannrømningsveier, fellesarealer og lekeområder. En fullskala brannøvelse vil bli avholdt våren 2023.

Bråk fra tilliggende friarealer: Forstyrrelser og bråk fra tilliggende friarealer har bedret seg vesentlig sammenlignet med tidligere år, men fortsatt er det rapportert farlige hendelser og støy i forbindelse med bading i kanalen. Velforeningen representerer alle sameiene på Grilstad Marina mot Trondheim kommune i denne saken.

Bekjempelse av skjeggkre: Det ble vinteren 2022 funnet skjeggkre i noen leiligheter. Med bakgrunn i dette ble det iverksatt en behandling for utryddelse i hele sameiet våren 2022 og med en oppfølgende behandling høsten 2022. Avtale ble inngått med Pelias AS som gjennomførte behandlingene. Som et ekstra tiltak vil det bli gjennomført kontroller i løpet av 2023.

Driftsproblemer avfallshåndtering: Anlegget har ikke vært i drift i hele 2022. Problemene berører alle sameiene på Grilstad Marina. Til tross for at anlegget ble lovet reparert høsten 2022 av Trondheim kommune, er det enda ikke funksjonelt. Videre oppfølging imot Trondheim kommune/renholdsverket ivaretas nå av velforeningen.

Avregningsmodell for fjernvarme: Årsmøtet i 2021 besluttet at fjernvarmen fortsatt skulle avregnes etter enhetenes størrelse. Styret ønsker allikevel å se på hvilke andre alternativer som foreligger. Det ble derfor nedsatt en arbeidsgruppe som har arbeidet med dette i 2022 og kommet fram til en anbefalt løsning. Denne vil bli lagt fram for årsmøtet for avstemming.

Velforeningen Grilstad Marina: Sameiet er medlem i velforeningen og styreleder deltar på møter i regi av denne. Velforeningen representerer alle sameiene på Grilstad Marine i flere saker. Dette gjelder blant annet støy fra tilliggende friområder, farefull bading i kanalen, problemer med søppelsugene på Grilstad med mer. I tillegg samarbeider sameiene om felles innkjøpsavtaler når dette er hensiktsmessig.



## Leverandøravtaler

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 skal reforhandles våren 2023.

Driftoss: Avtale om sommer- og vintervedlikehold. Avtale om vaktmestertjenester og gartnertjenester. Avtalen fungerer meget godt.

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 2022 gjennomført en total gjennomgang av sameiets el-installasjoner og brannvarslingssystem.

Økovent: Har ansvar for sameiets felles ventilasjonsanlegg er i orden. Har i 2022 gjennomført en total gjennomgang og utbedring.

Granbo VVS: Ansvarlig for sameiets VVS utstyr og brann overrisslingsanlegg. Har i 2022 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. Imidlertid er det oppstått bekymring om tilstrekkelig kapasitet i framtiden og dette vil bli tatt opp på årsmøtet.

Styret mottok flere også i 2022 søknader om oppsett av gjerder og overbygg på terrasser. Det tillates oppsett av gjerder på bakkeplan etter samme utforming som terrassene over (glassgjerde).



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 125 549.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vannspeilet.

### Lån

Sameiet Vannspeilet har lån i OBOS-banken. Annuitetslån, flytende rente 6,87% pr 21.02.23. Siste forfall 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 2023.

Budsjettet er basert på følgende endring av felleskostnadene fra 01.01.2023:

- Kategori brøkfordelte felleskostnader økte med 2%
- Kategori lån økte med 11%
- Kategori TV/bredbånd økte med kr 16 pr seksjon

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Vannspeilet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Vannspeilet.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

#### Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 avviklet.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: 20CQW0-POPUL-B5JKA-CWFPYD-Y2POB-Z0YAS



BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 2024W0-POPUL-B5:KA-CWFYD-Y2POB-Z0YAS

Vedlegg 1 BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 550 MVA. Side 24 av 2



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-01 22:41:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 20CWO-POPHU-BSJKA-CWFYD-Y2POB-Z0YAS

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-validator: <https://penneo.com/validator>

16 av 32 - Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 469 108	4 929 684	5 420 000	5 622 000
Andre inntekter		0	2 781	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>5 469 108</b>	<b>4 932 465</b>	<b>5 420 000</b>	<b>5 622 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-21 099	-19 952	-20 813	-25 380
Styrehonorar	4	-149 640	-141 500	-147 610	-180 000
Avskrivninger	13	-65 276	-65 276	0	0
Revisjonshonorar	5	-25 949	-11 297	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-170 490	-165 683	-170 500	-177 400
Konsulenthonorar	6	-68 383	-14 658	-30 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-1 253 583	-2 597 830	-1 212 000	-1 282 000
Forsikringer		-355 266	-329 748	-360 000	-390 800
Kommunale avgifter	8	-4 303	-51 594	-40 000	-35 000
Kostnader sameie		0	-49 834	-50 000	-50 000
Energi/fyring	9	-1 211 602	-1 405 181	-1 340 000	-1 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-757 058	-698 796	-698 796	-800 000
Andre driftskostnader	10	-823 437	-743 982	-771 500	-836 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 906 087</b>	<b>-6 295 329</b>	<b>-4 853 719</b>	<b>-5 039 580</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>563 021</b>	<b>-1 362 864</b>	<b>566 281</b>	<b>582 420</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	25 913	7 708	0	0
Finanskostnader	12	-92 468	-46 793	-71 000	-102 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-66 555</b>	<b>-39 085</b>	<b>-71 000</b>	<b>-102 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>496 467</b>	<b>-1 401 949</b>	<b>495 281</b>	<b>480 420</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 401 949		
Til opptjent egenkapital		496 467	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	171 306	236 582
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>171 306</b>	<b>236 582</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		10 320	7 022
Forskuddsbetalte kostnader		542 711	453 913
Driftskonto OBOS-banken		526 661	486 438
Sparekonto OBOS-banken		810 272	505 061
Sparekonto OBOS-banken II		803 579	646 215
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 693 543</b>	<b>2 098 649</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 864 849</b>	<b>2 335 231</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		556 646	60 179
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>556 646</b>	<b>60 179</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 740 210	1 903 788
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 740 210</b>	<b>1 903 788</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		54 904	38 912
Leverandørgjeld		512 484	326 486
Påløpte renter		606	428
Annen kortsiktig gjeld		0	5 438
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>567 994</b>	<b>371 264</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 864 849</b>	<b>2 335 231</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 24.02.2023

Styret i Sameiet Vannspeilet

Frank Buarø /s/

Kjell Berg /s/

May Brocks /s/

Tommy Svarva Hårstad /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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 289 872
Felleskostnader lik	76 140
Fjernvarme	947 412
TV/bredbånd	737 712
Lån	239 844
Vedlikeholdssparing	139 128
Garasje	39 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 469 108</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 099
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 099</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 149 640.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 100, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 949.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-58 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 921
Andre konsulentonorarer fra Drift Oss AS, møte med styret ifbm HMS	-1 963
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-68 383</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-184 210
Drift/vedlikehold VVS	-30 112
Drift/vedlikehold elektro	-60 794
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-388 260
Drift/vedlikehold heisanlegg	-284 346
Drift/vedlikehold brannsikring	-89 288
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 317
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-148 256
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 253 583</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-22 152
Avregning vann- og avløpsavgift 2021	17 849
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 303</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-215 606
Fjernvarme	-995 996
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 211 602</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 420
Skadedyrarbeid	-77 190
Driftsmateriell	-923
Lyspærer og sikringer	-3 189
Vaktmestertjenester	-301 288
Vakthold	-2 909
Renhold ved firmaer	-289 329
Snørydding	-117 357
Andre fremmede tjenester	-3 140
Kontor- og datarekvisita	-4 253
Trykksaker	-956
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 100
Andre kontorkostnader	-110
Porto	-269
Bank- og kortgebyr	-4 846
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-823 437</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 387
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 447
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 079
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>25 913</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-91 914
Renter på leverandørgjeld	-554
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-92 468</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper		
Kostpris	203 776	
Avskrevet tidligere	-40 755	
Avskrevet i år	-40 755	122 266
Kameraanlegg		
Tilgang 2020	122 601	
Avskrevet tidligere	-49 040	
Avskrevet i år	-24 520	49 041
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>171 306</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-65 276</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	96 212	
Nedbetalt i år	163 578	-1 740 210
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-1 740 210</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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.

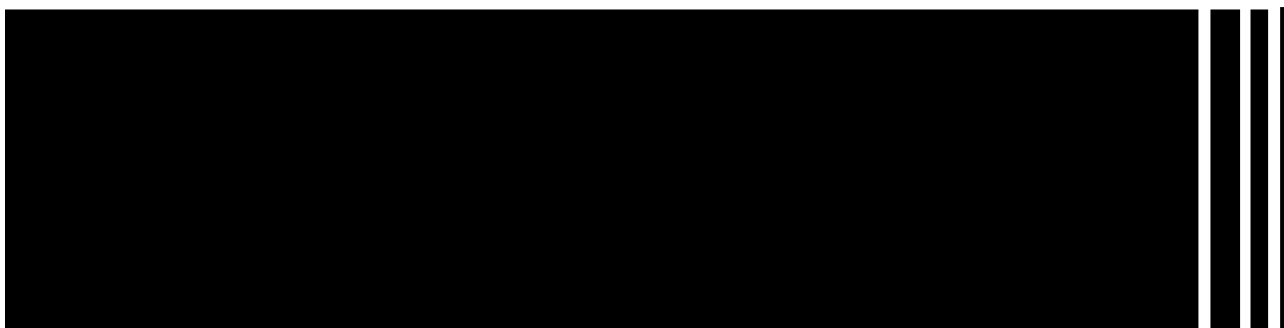
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Confidential



**Leieavtale**  
Sameiet Vannspeilet





Confidential



## LEIEAVTALE

Denne leieavtalen ("Leieavtalen") er inngått mellom:

### 1 PARTENE

- (1) Sameiet Vannspeilet org. Nr. 912 294 226, v/ OBOS Eiendomsforvaltning Ranheimsvegen 9, 7044 Trondheim ("Leietaker"), og
  - (2) Techem Norge, org.nr 992 327 669, Dicks vei 10b, 1366 ("Techem")
- (1) og (2) omtales heretter individuelt som "Part" og kollektivt som "Partene"

Det samlede avtaleforholdet mellom partene består av følgende vedlagte kontraktsdokumenter, angitt i prioritert rekkefølge:

- Avtale om leie av måleutstyr ("Leieavtalen"), det vil si dette dokumentet.
- Avtale om energiservice ("Energiserviceavtalen").
- Avtale om installasjon av Måleutstyr ("Installasjonsavtalen").
- Referat fra Oppstartsmøte (Oppstartsmøte)

### 2 FORMÅL OG BAKGRUNN

#### 2.1 Bakgrunn for Leieavtalen er at Leietaker ønsker å etablere en løsning for individuell måling av boliger og eventuelt næringsareal og fellesareal i Leietaker sin eiendom («Seksjonene»).

Formålet med avtalen er å tilby Leietaker en finansiering av måleutstyr, idriftsettelse og/eller installasjon definert som («Måleutstyret»), og fordele kostand over en periode på 10 år.

### 3 LEIEAVTALENS OMFANG

#### 3.1 Leieavtalen omfatter leveranse av Måleutstyret nødvendig for å muliggjøre tjenesteleveranse fra Techem til Leietaker ihht Energiserviceavtalen. For å muliggjøre dette må alle Seksjonene måles individuelt med tilbudte måler typer.

#### 3.2 Antall tilbudte målere oppgitt i tilbud er basert på informasjon oppgitt av Leietager eller annen kilde. Dersom antall målere eller materiell og arbeid som ligger til grunn for tilbud ikke er tilstrekkelig for å oppnå individuell måling, kan dette påvirke avtalt kostnad for gjennomføring, og dermed Leieavgift proporsjonalt.

#### 3.3 Endelig antall målere/avregningsenheter reguleres av hva som er registrert i Techem sitt sentrale avregningssystem, og oppgis i sluttrapport etter endt prosjektgjennomføring eller kan finnes i tilgjengelig portal.

### 4 LEIEPERIODE OG VARIGHET

#### 4.1 Techem leier ut Måleutstyret til Leietaker for en periode på ti år ("Leieperioden"). Leieperioden regnes fra den dato Måleutstyret ble startet installert i Eiendommen i henhold til avtalt fremdriftsplan i Oppstartsmøte ("Installasjonsdagen").

#### 4.2 Ved utløpt leieperiode eller oppsigelse av leieavtale, har Techem rett til å demontere og hente inn Måleutstyret. Det spesifiseres at dette skal skje på frivillig basis og er ikke et krav som kan stilles av Leietaker.

#### 4.3 Når samlet sum for Leieavtalen er innbetalt og Leieperioden utløpt avsluttes avtalen.



Confidential



## 5 LEIEAVGIFT

- 5.1 Leietaker skal under Leieperioden betale en **årlig** ("Leieavgift") pålydende 137.111,- eks.mva. Leieavgiften faktureres forskuddsvis hvert år i 10 år. Total vederlag for 10 års leie utgjør: 1.371.110,- eks.mva.
- 5.2 Leieavgiften kan første gang endres 12 måneder etter oppstart av Leieavtalen. Leieavgiften indeksreguleres årlig i henhold til konsumprisindeks (KPI, 2015=100) hvor utgangspunktet for indeksregulering er det året og den måneden da Leieavtalen ble inngått mellom Partene. Endringer i leieavgiften i henhold til KPI vil ikke varsles.
- 5.3 Den første faktura på Leieavgiften faktureres i samband med Installasjonsdagen og i henhold til Tilbudet. Deretter skal Leieavgiften betales en gang per år i henhold til faktura, faktura har forfallsfrist 30 dager, regnet fra dato faktura ble utstedt.
- 5.4 Dersom Leieavgiften ikke betales i henhold til avtale, og det deretter er purret to ganger med minst 10 dagers frist, forfaller hele den samlede resterende del av Leieavtalen, og skal betales innen 30 dager.

## 6 EIERSKAP OG BRUKSRETT

- 6.1 Techem eier Måleutstyret og gir bruksrett til Leietakeren basert på de betingelsene som framgår i Leieavtalen.
- 6.2 Måleutstyret får ikke brukes i tilfeller hvor Techems eiendomsrett risikerer å misligholdes eller trues. Leietakeren kan ikke slå sammen deler av Måleutstyret med andre installasjoner eller flytte førstnevnte inn på annen eiendom hvor Techem risikerer å miste sin eiendomsrett over Måleutstyret til fordel for panthaver i eiendommen eller leietakers andre kreditorer.
- 6.3 Leietakeren får ikke overlate eller pantsette Måleutstyret. Leietakeren har ingen eiendomsrett over Måleutstyret og har dermed heller ingen rett til å bedrive fremleie av Måleutstyret.

## 7 GARANTITID

- 7.1 Techem garanterer den elektroniske og mekaniske funksjonaliteten på Måleutstyret i Leieperioden forutsatt det er inngått en gyldig Energiserviceavtale.
- 7.2 Garantien gjelder ikke ved ytre eller indre påvirkning på Måleutstyret, herunder, men ikke begrenset til sabotasje, hærverk, smuss i vannledningsnett, skader forårsaket av vannlekkasjer, lynnedslag, uriktig bruk eller misbruk av anlegget, forurensning, frostskafer eller andre feil på anlegg som kan forårsake skader på elektroniske eller mekaniske delene av Måleutstyret.

## 8 TECHEMS ANSVAR

- 8.1 Techem påtar seg å ha gjennomført installasjon av Måleutstyret i henhold til avtalt tidspunkt, som kommer frem av Oppstartsmøte. Dette forutsetter at betingelser i Installasjonsavtale og Oppstartsmøte er overholdt.
- 8.2 Techem står ansvarlig for at Måleutstyret leveres til en standard som gjør at Leietaker får tilgang til tjeneste i henhold til Energiserviceavtale. Techem står også ansvarlig for alt vedlikehold nødvendig for å opprettholde Måleutstyret funksjonalitet med unntak av forhold beskrevet i Punkt 9.
- 8.3 Foreligger det feil i deler av installasjonen som Techem står ansvarlig for, skal Techem gjøre en vurdering av hva slags tiltak slike avvik eventuelt krever. Dette kan innebære å se til at feilen blir utbedret eller ved eventuelt behov foreta en ny leveranse av de deler hvor det foreligger feil. Techem har det kontraktuelle ansvaret for at alt arbeid utført av Techems underleverandør er i samsvar med Techem kvalitetskrav.



Confidential



- 8.4** I de tilfeller hvor det foreligger feil på installasjonen som Techem står ansvarlige for og som medfører at Måleutstyret ikke kan brukes i henhold til Leieavtalen eller at tjenesten ikke kan utføres i henhold til Energiserviceavtalen, har Leietakeren rett til en reduksjon av Leieavgiften. Leieavgiften reduseres da med det beløp som tilsvarer den tid som Måleutstyret eller tjenesten ikke kunne brukes. Leieavgiften settes i så fall ned med antall måneder berørt Måleutstyr ikke har kunnet brukes og multipliseres med den Leieavgift som tilskrives for disse månedene.
- 8.5** Ved tilfeller hvor Techem med hensikt har forårsaket avviket eller ved tilfeller av grov uaktsomhet står Techem ansvarlige overfor Leietakeren for eventuell direkte skade som Leietakeren påføres som følge av avviket. I de tilfeller hvor avviket er av vesentlig betydelse for Leietakeren, har Leietakeren rett til oppsigelse av Leieavtalen i henhold til tilfellene beskrevet i punkt 10.2. Erstatningskravet er per år begrenset til et beløp som motsvarer 50 prosent(%) av Leieavgiften.
- 8.6** Techem er ikke ansvarlig for skader eller tap påført av Leietaker eller tredjemann, og Techem svarer heller ikke for indirekte skade eller tap som kan forekomme av installasjonen.
- 8.7** Utover det som kommer frem i punkt 8. har Techem intet ansvar for feil eller skade som forekommer ved leietakers bruk av Måleutstyret.
- 9** LEIETAKERENS ANSVAR
- 9.1** Leietaker er ansvarlig for å sikre nødvendige tillatelser før Installasjon av Måleutstyret.
- 9.2** Leietaker plikter å tilrettelegge for at arbeidene kan gjennomføres i henhold til Installasjonsavtale og Oppstartsmøte, herunder ved å sikre at området er klargjort for levering av Måleutstyret.
- 9.3** Leietakeren står ansvarlig for at Måleutstyret ikke skades under Leieperioden.
- 9.4** I tilfeller hvor Måleutstyret helt eller delvis ødelegges, mistes, eller blir udugeliggjort må Leietakeren umiddelbart informere Techem om dette. Eventuelt defekte deler av Måleutstyret som ikke faller under Techems garantiansvar skal likevel byttes ut av Techem. Eventuell utbedring av slike forhold faktureres leietakeren i henhold til Techems til en enhver tids gjeldende prisliste.
- 9.5** Ved forandringer i eiendommens bygningskonstruksjon som påvirker muligheten til å foreta individuell måling og avregning av faktisk forbruk på ovennevnte leverte måleutstyr i seksjonene er Leietaker pliktig til å umiddelbart informere Techem om dette. Hvis forandringen i Eiendommens bygningskonstruksjon medfører at Måleutstyret må flyttes eller at ytterligere deler må installeres har Techem rett til å kreve erstatning for dette.
- 9.6** Techem har rett til å kreve erstatning fra Leietakeren for samtlige kostnader som Techem har pådratt seg i forbindelse med skader som oppstår på Måleutstyret. Dette gjelder ved ytre eller indre påvirkning på Måleutstyret, herunder, men ikke begrenset til sabotasje, hærverk, smuss i vannledningsnett, skader forårsaket av vannlekkasjer, lynnedslag, uriktig bruk eller misbruk av anlegget, forurensning, frostskaider eller andre feil på anlegg som kan forårsake skader på elektroniske eller mekaniske delene av Måleutstyret.
- 9.7** Hvis installasjonen forårsaker skade på person eller ting, skal Leietaker holde Techem skadesløs for ethvert ansvar som Techem eventuelt vil kunne pådra seg som eier av Måleutstyret.
- 10** OPPSIGELSE AV LEIEAVTALE
- 10.1** Techem har rett til å si opp Leieavtalen med umiddelbar effekt, i tillegg til, på Leietakers bekostning, inndra Måleutstyret hvis:
- a) Leietakeren ikke oppfyller sine betalingsforpliktelser i rett tid og heller ikke etter skriftlig varsel, retter opp betalingsavviket innen 30 (tretti) dager.



Confidential



- b) Leietakeren skader Måleutstyret og ikke foretar de utbedringer beskrevet på skriftlig varsel fra Techem innen 30 (tretti) dager.
- c) Leietakeren misligholder sitt ansvar som beskrevet i Leieavtalens forskrifter og ikke foretar de utbedringer beskrevet på skriftlig varsel fra Techem innen 30 (tretti) dager.
- d) Leietakeren er erklært konkurs, søker om omorganisering, trer i likvidasjon, innstiller sine betalinger eller på annen kan antas å være insolvent.

**10.2** Leietaker har rett til å si opp Leieavtalen med umiddelbar effekt hvis:

- a) Techem misligholder sitt ansvar som beskrevet i Leieavtalens forskrifter og ikke foretar de utbedringer beskrevet på skriftlig varsel innen 30 (tretti) dager.
- b) Techem er erklært konkurs, søker om omorganisering, trer i likvidasjon, innstiller sine betalinger eller på annen kan antas å være insolvent.
- c) Techem ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til avtalt Energiserviceavtale.

**10.3** Dersom Leietaker ønsker å si opp avtalen før avtalt Leieperioden er utløpt, skal Leietaker erstatte Techem for samtlige kostnader som Techem pådrar seg i forbindelse med oppsigelse av Leieavtale. Dette innebærer at resterende vederlag for de opprinnelige 10 års leie forfaller med 30 (tretti) dagers betalingsfrist. Ved Leietakers oppsigelse i henhold til punkt 10.2 herover, har ikke Techem rett til slik erstatning.

**10.4** Oppsigelse av Leieavtalen må skje skriftlig.

## **11 DIVERSE BESTEMMELSER**

**11.1** Norsk merverdiavgift beregnes som et tillegg til alle kostnader som oppgis i Leieavtalen og til eventuelle kostnader som kommer i forbindelse med erstatning.

**11.2** Techem forbeholder seg retten til å overlate Leieavtalen til tredje part, under forutsetning at en slik tredje part forplikter seg til å følge alle punkter utarbeidet i Leieavtalen. Leietaker har ikke rett til å overlate sine forpliktelser i henhold til leieavtalen uten Techems skriftlige samtykke.

**11.3** Reklamasjon må fremsettes innen rimelig tid. Partene er enige om at reklamasjon må være fremsatt innen 2 måneder etter et Leietaker ble kjent med at det kan være grunnlag for reklamasjon, for at reklamasjon skal anses for å være fremsatt innen rimelig tid.

**11.4** Endringer og tillegg til Leieavtalen skal være skriftlig vedtatt og være behørig signert av Partene for å anses som bindende.

**11.5** Inngått avtale innbefatter også at Techems generelle Salgs- og leveringsbetingelser godkjennes, likevel slik at denne avtale med vedlegg går foran slik betingelser ved motstrid.

Tvister

Partene er enige om at Leveransen reguleres av norsk rett og at Oslo tingrett skal være verneting. Leietaker er ikke forbruker, og det er avtalt lov om angrerett ikke skal regulere avtaleforholdet. Techem er ikke Finansinstitusjon og Finansavtaleloven kommer ikke til anvendelse.



Confidential



Sted, dato:

\_\_\_\_\_

Leietaker

\_\_\_\_\_  
[Signaturberettiget navn]

\_\_\_\_\_  
[Signaturberettiget navn]

Sted, dato:

\_\_\_\_\_

Techem Norge AS

\_\_\_\_\_  
Navn: Geir Blomstadli



Ellen Holmes Indahl  
Ruth Haaland Krokan  
Grillstadfjæra 20/18  
7053 Ranheim

Grillstadfjæra

31.01.2023

Sameiet Vannspeilet  
v/styreleder Frank Buarø

### **VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL STYRE I SAMEIET VANNSPEILET 2023-24**

Valgkomiteens forslag til styre 2023/24 pr. 31.01.2023:

STYRELEDER	Frank Buarø	Gjenvalg for 2 år
STYREMEDLEM	Kjell Berg	Ikke på valg i år
STYREMEDLEM	May Brocks	Gjenvalg for 2 år
STYREMEDLEM	Randi Helgesen Moe	Gjenvalg for 2 år
STYREMEDLEM	Geir Atle Katten	Ny for 2 år

Med vennlig hilsen

Ellen Holmes Indahl  
For valgkomiteen



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 22.03.23

**Selskapsnummer:** 7644 **Selskapsnavn:** Sameiet Vannspeilet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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