



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 976 426
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ARSETTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		811 884	923 424
Sum inntekter		811 884	923 424
Kostnader			
Lønnskostnad		170 791	188 032
Annen driftskostnad		630 931	925 568
Sum kostnader		801 722	1 113 600
Driftsresultat		10 162	-190 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 959	7 119
Sum finansinntekter		2 959	7 119
Annen finanskostnad		8	145
Sum finanskostnader		8	145
Netto finans		2 951	6 974
Ordinært resultat før skattekostnad		13 113	-183 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 113	-183 202
Årsresultat		13 113	-183 202
Totalresultat		13 113	-183 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 113	-183 202
Sum overføringer og disponeringer		13 113	-183 202



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		4 474	112 418
Sum fordringer		4 474	112 418
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		720 564	777 148
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		720 564	777 148
Sum omløpsmidler		725 038	889 566
SUM EIENDELER		725 039	889 568

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		680 316	667 204
Sum opptjent egenkapital		680 316	667 204
Sum egenkapital		680 316	667 204
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		24 658	145 294
Skyldige offentlige avgifter		9 466	145
Annen kortsiktig gjeld		10 599	76 925
Sum kortsiktig gjeld		44 723	222 364
Sum gjeld		44 723	222 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		725 039	889 568



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522592

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 976 426
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ARSETTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		811 884	923 424
Sum inntekter		811 884	923 424
Kostnader			
Lønnskostnad		170 791	188 032
Annen driftskostnad		630 931	925 568
Sum kostnader		801 722	1 113 600
Driftsresultat		10 162	-190 176
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 959	7 119
Sum finansinntekter		2 959	7 119
Annen finanskostnad		8	145
Sum finanskostnader		8	145
Netto finans		2 951	6 974
Ordinært resultat før skattekostnad		13 113	-183 202
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 113	-183 202
Årsresultat		13 113	-183 202
Totalresultat		13 113	-183 202
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 113	-183 202
Sum overføringer og disponeringer		13 113	-183 202



Annen egenkapital	680 316	667 204
Sum opptjent egenkapital	680 316	667 204
Sum egenkapital	680 316	667 204
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	24 658	145 294
Skyldige offentlige avgifter	9 466	145
Annen kortsiktig gjeld	10 599	76 925
Sum kortsiktig gjeld	44 723	222 364
Sum gjeld	44 723	222 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	725 039	889 568



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Arsettunet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 29. juni 2021 kl.18:00 i Småsalen, Rong Kulturhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Arsettunet Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Arsettunet Boligsameie
avholdes tirsdag 29. juni 2021 kl.18:00 i Småsalen, Rong Kulturhus**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE SAKER

Innkjøp av teknisk utstyr og organisering av fellesboder

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Bergen, 07.06.2021
Styret i Arsettunet Boligsameie

Johannes Hellevang Alf Svein Blomvågnes Runar Teige Heggelund

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johannes Hellevang	Lønnevågvegen 151
Styremedlem	Runar Teige Heggelund	Arsettunet 20
Styremedlem	Alf-Svein Blomvågnes	Arsettunet 16
Varamedlem	Ivar Martin Dale	Reppen 4
Varamedlem	Berit Heggholmen	Arsettunet 35

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

Generelle opplysninger om Arsettunet Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner. Arsettunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991976426, og ligger i ØYGARDEN kommune med adresse Arsettunet 1-41 (gnr/bnr 238/573).

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Arsettunet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 811 884, noe som er i tråd med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 801 722. Dette er kr 10 278 lavere enn budsjettet. I tillegg har sameiet hatt netto finansinntekter på kr 2 951.

Resultat

Årets resultat er et overskudd på kr 13 113, som foreslås overført til egenkapital.



Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen viser sameiets likviditet og fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Pr. 31.12.2020 var arbeidskapitalen kr 680 315 (kr 667 204 i 2019).

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021, slik seksjonseierne tidligere er informert om gjennom eget skriv i desember 2020.

Budsjettet forutsetter en økning av sameiets inntekter (felleskostnadene) på 5% i forhold til i 2020, hvis nivå har vært det samme siden 2017.

Styret mener at sameiets frie likviditet utenom vedlikeholdsfondet bør utgjøre i størrelsesorden kr 100 - 150 000,- pr årsskiftet. Styret forventer at dette kriteriet vil være oppfylt i tiden som kommer.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 160 000. Innføring av vedlikeholdsplan i boligsameiet kan medføre ytterligere kostnader til vedlikehold som ikke er budsjettet. Dette må i tilfelle besluttes av et ekstraordinært årsmøte.

Det er blant annet oppdaget skader på bygningsmassen som vil medføre utbedringsbehov, noe som igjen vil føre til økte kostnader til vedlikehold i året som kommer. Omfanget av dette er til vurdering, men er i utgangspunktet ikke inkludert i budsjettposten på kr 160 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Styret har budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020 (kr 15 000).

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet på samme nivå som 2020.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 2,3% i 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i Arsettunet Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2020

Konklusjon

Vi har revidert Arsettunet Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kroner 13 113. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Bergen, 18. mars 2021

Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	811 884	834 514	812 000	841 000
Andre inntekter		0	88 911	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		811 884	923 425	812 000	841 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-21 441	-33 032	-21 855	-20 600
Styrehonorar	4	-149 350	-155 000	-155 000	-142 500
Revisjonshonorar	5	-5 411	-5 249	-5 400	-6 000
Forretningsførerhonorar		-77 740	-75 550	-77 000	-79 500
Konsulenthonorar	6	-1 034	-182 963	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-68 285	-269 297	-55 000	-95 000
Forsikringer		-112 309	-92 756	-95 000	-115 000
Energi/fyring		-7 822	-14 699	-15 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 406	-226 569	-227 500	-227 500
Andre driftskostnader	8	-132 925	-58 484	-140 245	-129 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-801 722	-1 113 600	-812 000	-860 300
DRIFTSRESULTAT		10 162	-190 176	0	-19 300
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 959	7 119	0	10 000
Finanskostnader	10	-8	-145	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 951	6 974	0	10 000
ÅRSRESULTAT		13 113	-183 202	0	-9 300
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-183 202		
Til opptjent egenkapital		13 113	0		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 474	109
Forskuddsbetalte kostnader		0	112 309
Driftskonto OBOS-banken		286 046	360 305
Skattetrekkskonto OBOS-banken		14 834	0
Sparekonto OBOS-banken		5	5
Sparekonto OBOS-banken II		419 679	416 838
SUM OMLØPSMIDLER		725 038	889 567
SUM EIENDELER		725 039	889 568
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		680 316	667 204
SUM EGENKAPITAL		680 316	667 204
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 376	3 560
Leverandørgjeld		24 658	145 294
Skyldige offentlige avgifter	12	9 466	145
Annen kortsiktig gjeld	13	7 223	73 365
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 723	222 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		725 039	889 568
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Øygarden, 11.03.2021
Styret i Arsettunet Boligsameie

Johannes Hellevang/s/

Alf Svein Blomvågnes/s/

Runar Teige Heggelund/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	579 348
TV/bredbånd	225 336
Vedlikehold garasje	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	811 884

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-634
Arbeidsgiveravgift	-21 164
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	357
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 441

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 2019/2020, og er på kr 149 350.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 411.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 034
SUM KONSULENTHONORAR	-1 034

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-51 239
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 553
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 493
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-68 285

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 081
Driftsmateriell	-3 589
Vaktmestertjenester	-96 250
Snørydding	-10 375
Trykksaker	-581
Andre kontorkostnader	-340
Porto	-1 195
Bilgodtgjørelse	-4 186
Reisekostnader	-490
Bank- og kortgebyr	-3 062
Velferdskostnader	-775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 925

NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 841
SUM FINANSINNTEKTER	2 959

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-8
SUM FINANSKOSTNADER	-8

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Lekeapparat

Tilgang 2011	44 574	
Avskrevet tidligere	-44 573	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0



NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-7 245
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 221
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 466

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-7 223
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-7 223



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret foreslår at godtgjørelsen til styret utenom styreleder fastsettes til kr 60 000 til fordeling mellom styrets medlemmer etter styrets beslutning.

5. INNKOMNE SAKER

5.1 Innkjøp av teknisk utstyr og organisering av fellesboder

a) Styret foreslår at sameiet går til anskaffelse av et stillas til felles bruk i sameiet samt diverse verktøy innenfor en totalramme på kr 40.000. All bruk av dette utstyret skal styres av vaktmester.

b) Videre foreslår styret at det årlige driftsbudsjett for vaktmester utvides fra kr 75.000 pr år inntil kr 150.000 pr år. Det at det bevilges kr 150.000 betyr for øvrig ikke at hele bevilgningen skal brukes.

c) Styret foreslår videre at den nedre fellesboden øremerkes til vaktmester og styrets bruk og at kun vaktmester og styret har nøkkel.

Den øvre fellesboden gjøres tilgjengelig for alle, og styret installere kodelås i denne forbindelse.



Arsettunet Boligsameie

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Roy Arnesen, Arsettunet 24

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Runar Heggelund, Arsettunet 20

Styremedlem som ikke er på valg:

Alf Svein Blomvågnes, Arsettunet 16

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Dortea Andersen, Arsettunet 37
2. Berit Heggholmen, Arsettunet 35



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styrearbeidet skjer i hovedsak mellom styremøtene, der styremøtene fungerer som et koordinerende forum. Styret har i 2020 avholdt 3 styremøter.

Sameiet er blitt holdt orientert om styrets arbeid gjennom informasjonsskriv datert 4. desember 2020.

Vaktmester

Styret er i skrivende stund i ferd med å inngå avtale med en ny person som skal ivareta vaktmestertjenesten i Arsettunet Boligsameie i første omgang på midlertidig basis. Ordningen kan bli permanent dersom begge parter ønsker det.

Mer informasjon vil bli gitt på årsmøtet.

Vaktmester kontaktes best via epost: vaktmesterarsettunet@gmail.com.

Forliksavtalen med Th Bhas Bygg AS

Forliksavtalen med Th Bhas Bygg AS ble inngått den 3. juni 2019 og godkjent av årsmøtet den 19. juni samme år. Avtalen forutsetter at den skal være gjennomført innen 30. november samme år, men dessverre har Th Bhas Bygg AS fremdeles ikke gjort det de skal. Dette har påført Arsettunet ytterligere kostnader til advokat, og i tillegg er det selvsagt frustrerende at vår motpart ikke gjør det som de har forpliktet seg til i forliksavtalen.

Det som er utført er at taket på nr 24 og 28 er skiftet. Videre er 4 regnskjermer (overbygg) tilknyttet nr 24 og 28 blitt utbedret.

Det som mangler er ferdigstilling av innvendige reparasjoner som konsekvens av tidligere lekkasjer i nr 24. Videre er lekkasjer fra takvindu i nr 16 og 20, samt innvendige følgeskader i begge enheter blitt utbedret, men det gjenstår sak om påført utvendig skade på glass i selve takvinduene.

Som en konsekvens av det som gjenstår, er endelig felles befaring av utført arbeid ihht forliksavtalen enda ikke gjennomført.

Den økonomiske delen av oppgjøret innebærer at Arsettunet skal betale Th Bhasbygg AS kr 247.500 inkl mva. Av dette er kr 210.000 blitt fakturert og innbetalt av Arsettunet i 2019.

Styret arbeider fortsatt med saken og håper selvsagt på en snarlig ferdigstilling.

Parkering i Boligsameiet

Styret mottar fortsatt klager i forbindelse med feilparkering i boligsameiet. Samtidig observerer vi at noen av dem som klager selv ikke overholder de retningslinjer som er vedtatt av årsmøtet. Styret minner om at egen parkering og gjesteparkering skal skje i henhold til boligsameiets vedtekter der det blant annet står:

3-3 Parkeringsordning

Arsettunet Boligsameie har en parkeringsordning uten øremerkede plasser til hver leilighet. Seksjonseierne kan følgelig parkere hvor en vil på oppmerkede parkeringsplasser. Gjester

henvises til særskilt oppmerket besøkparkeringsregler. Årsmøtet kan fastsette mer detaljerte regler for parkering som kan tas inn i ordensreglene. Styret kan etter søknad innvilge unntak fra gjeldende parkeringsregler når søknaden er begrunnet i seksjonseierens eller husstandsmedlemmers nedsatte funksjonsevne, og herunder øremerke særskilt plass og/eller samtykke til at seksjonseier tilrettelegger for dette. Retten til slikt unntak varer så lenge det dokumenterte behovet er til stede.

Videre er parkering også omtalt i ordensreglenes pkt 7 som følger:

7. Parkering

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

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

Elbil-lading i Boligsameiet

Boligsameiet har hittil ikke etablert egne punkter for elbil lading i boligsameiet. Hittil er det kun eier av garasjer som har uttrykt behov for dette, og de som har søkt har fått innvilget søknaden mot å bekoste installasjonen selv og påse at dette gjøres på en faglig forsvarlig måte.

Styret har nylig mottatt henvendelse fra en seksjonseier, som ikke eier garasje, om etablering av ladepunkt for elbil. Dette vil styret selvsagt følge opp, og vi ber øvrige beboere som har interesse av dette om snarest å melde seg på epost arsettunet@styrerrommet.no, slik at dette kan følges opp samlet.

Dette har betydning bl. annet for valg av lokalisering, type ladeløsning, og kostnadsspørsmålet ved anleggelse av ladepunkt.

Søknader om fasade endringer

Styret har i det siste mottatt mange henvendelser ønske om å gjøre endringer i egen leilighet som påvirker fasaden. Dette er ofte forslag som på en eller annen måte enten innebærer endringer som påvirker naboen eller den felles, enhetlige fasade som er etablert.

Dette er også noe problematisk pga fremtidig kostnadsfordeling, i det alle slike endringer medfører at tiltakshaver også skal bekoste fremtidig vedlikehold, noe som blant annet er utfordrende ved senere overdragelser av eierseksjonen.

Dersom endringene er for omfattende så kan ikke styret godkjenne slike endringer uten støtte fra årsmøtet, og det blir dermed i praksis årsmøtet som må behandle slike saker.

De fleste som forespør om slike endringer avslutter som regel saken straks man skjønner hvilke omfattende saksbehandling som må til, og til dette årsmøtet er det ingen slike saker til behandling.

I årene som har gått etter at boligsameiet ble etablert har det blitt utført flere endringer som har fått den konsekvens at fellesareal har blitt privatisert. Dette er for eksempel



utvidelser av inngangspartier med mer. Noen av tiltakene er godkjent av boligsameiet, men det bør likevel gjennomføres en reseksjonering av sameiet for at kartet skal stemme med terrenget. Konsekvensen av dette vil bli en tydeliggjøring av hva som er fellesareal og hva som er privat. Samtidig vil sameiebrøken for den enkelte leilighet bli justert slik at fordelingen av felleskostnader igjen blir riktig.

Skadedyr/ skjeggkre

Styret har nylig blitt varslet om at det er funnet skjeggkre i en av boligene i Arsettunet. Styret ber om at andre seksjonseiere som har mistanke om samme om å melde dette snarest til vaktmesterarsettunet@gmail.com eller arsettunet@styrommet.net. Saken følges foreløpig opp av styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6601979. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og utbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Kostnaden til forsikringer har økt betydelig de siste årene, og styret har derfor innhentet priser fra andre selskaper. Konklusjonen ble at vi fortsetter med Tryg, som fortsatt har klart lavere pris til oss enn det konkurrentene tilbyr.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. Evt defekt utstyr meldes 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 lekkeplassutstyr. 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.



VEDTEKTER

for

ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

(org. nr. 991 976 426)

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

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

2-2 Tilleggsdel til enkelte bruksenheter - garasje

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

3-3 Parkeringsordning

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



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

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

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

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

7-2 Styrets oppgaver

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



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

7-3 Styrets vedtak

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

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

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

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal:

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

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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



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

8-7 Vedtak på årsmøtet

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

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

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

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

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

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

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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



Bilag til vedtektene

Gjeld alle garasjene, også de som ikke er bygget.

2-2 Tilleggsdel til enkelte bruksenheter - garasje

Følgende seksjoner har tilleggsdel til sin seksjon:

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

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

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

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

Revidert: 20.04.2010



ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

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

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

Styret er ansvarlig for gjennomføring og sanksjonering av reglene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER:

1. NATTERO:

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

2. MUSIKK

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

3. ANNEN STØY

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

4. BOSS

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

5. PRIVAT RENHOLD

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

6. SKADER/ MANGLER

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

7. PARKERING

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



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

8. FELLESAREAL

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

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

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

Vedtatt på årsmøtet
Rong, 19.04.2018