



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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:	01.01.2023 - 31.12.2023
-------------------------	-------------------------

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:	29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 272 218	1 044 484
Sum inntekter		1 272 218	1 044 484
Kostnader			
Lønnskostnad		67 992	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 325	4 388
Annen driftskostnad		1 838 617	1 044 709
Sum kostnader		1 932 934	1 134 671
Driftsresultat		-660 716	-90 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 173	4 499
Sum finansinntekter		4 173	4 499
Annen finanskostnad		12 410	
Sum finanskostnader		12 410	0
Netto finans		-8 237	4 499
Resultat før skattekostnad		-668 953	-85 688
Årsresultat		-668 953	-85 688
Totalresultat		-668 953	-85 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-668 953	-85 688
Sum overføringer og disponeringer		-668 953	-85 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		48 265	74 590
Sum varige driftsmidler		48 265	74 590
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 265	74 590
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		134	
Andre fordringer		60 368	8 932
Sum fordringer		60 502	8 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 554	538 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 554	538 223
Sum omløpsmidler		177 056	547 155
SUM EIENDELER		225 321	621 745

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			567 838
Udekket tap		101 115	
Sum opptjent egenkapital		-101 115	567 838
Sum egenkapital		-101 115	567 838
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		222 718	
Sum annen langsiktig gjeld		222 718	0
Sum langsiktig gjeld		222 718	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 465	
Leverandørgjeld		87 205	42 028
Annen kortsiktig gjeld		8 048	11 879
Sum kortsiktig gjeld		103 718	53 907
Sum gjeld		326 436	53 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 321	621 745



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517273

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 29.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 272 218	1 044 484
Sum inntekter		1 272 218	1 044 484
Kostnader			
Lønnskostnad		67 992	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 325	4 388
Annen driftskostnad		1 838 617	1 044 709
Sum kostnader		1 932 934	1 134 671
Driftsresultat		-660 716	-90 187
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 173	4 499
Sum finansinntekter		4 173	4 499
Annen finanskostnad		12 410	
Sum finanskostnader		12 410	0
Netto finans		-8 237	4 499
Resultat før skattekostnad		-668 953	-85 688
Årsresultat		-668 953	-85 688
Totalresultat		-668 953	-85 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-668 953	-85 688
Sum overføringer og disponeringer		-668 953	-85 688



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		48 265	74 590
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		48 265	74 590
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		134	
Andre fordringer		60 368	8 932
Sum fordringer		60 502	8 932
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		116 554	538 223
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		116 554	538 223
Sum omløpsmidler		177 056	547 155
SUM EIENDELER		225 321	621 745
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		567 838
Udekket tap	101 115	
Sum opptjent egenkapital	-101 115	567 838
Sum egenkapital	-101 115	567 838
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	222 718	
Sum annen langsiktig gjeld	222 718	0
Sum langsiktig gjeld	222 718	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 465	
Leverandørgjeld	87 205	42 028
Annen kortsiktig gjeld	8 048	11 879
Sum kortsiktig gjeld	103 718	53 907
Sum gjeld	326 436	53 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	225 321	621 745



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6270

Arsettunet Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Arsettunet Boligsameie

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:

29. mai 2024 kl. 18:00, Hjeltefjorden Arena .

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Arsettunet Boligsameie



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

Roy Arnesen ble foreslått som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblanketene 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 velger på årsmøtet.



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) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital og udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6270 Årsregnskap og årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000

Forslag til vedtak
Godkjent

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden er 2 år, for varamedlemmer 1 år. Dersom det er noen som kunne tenkt seg å sitte i styret kan man melde sitt kandidatur på årsmøtet.

Innstilling

Randi Giertsen står på valg som vara

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nina Heggholmen
- Svein Olav Skaar

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roy Arnesen	Arsettunet 24
Styremedlem	Nina Heggholmen	Arsettunet 40
Styremedlem	Svein Olav Skaar	Bjørndalsbrotet 29
Varamedlem	Margareth Dale	Arsettunet 32
Varamedlem	John Oscar Dale	Arsettunet 41
Varamedlem	Randi Giertsen	Arsettunet 26

Kontaktinformasjon

Styret kan nås på e-post arsettunet@styrerommet.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 Arsettunet Boligsameie

Sameiet består av 41 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

238 573

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid 2023

Styrets arbeid bærer fremdeles preg av de utfordringene vi har med tanke på utbedringer. Det har vært mye jobb opp mot TH BHas Bygg AS og Øygarden kommune, men og opp mot de ulike leverandører for tjenester og befaringer vi har/vil bli leiet inn.

TH Bhas Bygg AS ved John Inge Helleseeth

Etter mye om og men, fikk vi de til å ta kostnaden med utbedringen av overlys (takvindu) på leilighet no. 16 og 20.

Årsak til at de gikk med på dette var fordi disse vinduene var en del av den såkalte forliksavtalen, og at TH Bhas Bygg ikke hadde utført tidligere utbedringer med kvalifisert personell.

Begge vinduene sto med lekkasje i 2023, og det var like før vi på nytt hadde fått lekkasje. Det hadde i så fall blitt for femte gang siden 2010.

Begge overlysene er nå bygget opp på ny av Gjesdal Aluminium og er i henhold til forskrift.

På tross av dokumentasjon av de faktiske forhold, nekter fremdeles Helleseeth å gi noen som helst kompensasjon til sameiet for de andre byggefeilene som vi har påpekt.

Ulovlighetene som TH Bhas Bygg har utført kan sammenfattes i tre hovedpunkt: (kommunen er informert om dette)

1.) Legging av flate tak i sameiet uten gyldig tillatelse.

Legging av flate tak i sameiet, krevde tiltaksklasse 2. TH Bhas Bygg hadde ikke engang tiltaksklasse 1, likevel la dere takene med den største selvfølghet. Dette var en straffbar handling.

Ansvarlig utførende skulle hatt mesterbrev eller fagskolegrad og minimum tre års erfaring fra lignende prosjekter. Det hadde dere ikke. Vi refererer her til side 17, 35,37 osv. i rapporten.

2.) Utførelse av blikkenslagerarbeid uten gyldig tillatelse

Utførelse av blikkenslager arbeid på flate tak i sameiet, krevde og tiltaksklasse. Dette hadde ikke TH Bhas Bygg, men utførte også dette uten å blunke. Vi refererer her til side 18-21, 24-29, 38-39, 47-49 osv. i rapporten.

3.) Sameiet oppført uten gyldig ansvarsrett ?

Ja, vi påstår det. Tømmerarbeid uten gyldig tillatelse? Fordi TH Bhas Bygg ikke meldte ifra om det store antall utenlandske arbeidere som oppførte sameiet, hadde dere ikke den nødvendige tillatelsen. De fleste av disse arbeiderene hadde heller ikke fagbrev. Her kommer § 1-3 Opplysningsplikt inn:

«Det er viktig at kommunen får vite om endringer som kan ha betydning for tillatelsen og gjennomføringen av tiltaket. Dette for at kommunen skal ha grunnlag for å vurdere om kompetansen faktisk er til stede i utførelsen». TH Bhas Bygg skulle redegjort for hvordan kvalitetssikringsrutinene var tilpasset, når det var utenlandske arbeidere som sto for oppføringen av sameiet. Bestemmelsen er gitt med hjemmel i pbl. §§ 22-3, 23-8 og 25-1. Vi refererer her til side 31-33, 55-56 osv. i rapporten.

Bjarte Torsvik ble flere ganger advart av formenn, om at det disse arbeiderene utførte, ikke var i henhold til norsk byggeskikk. Dette ble ignorert av den godeste prosjektleder. Han gav rett og slett blaffen.



TH Bhas Bygg AS fremstår som en meget useriøs bedrift, og det går en rød tråd med de fire eierne, som gjennomsyrrer bedriften, med useriøsitet og lureri. Det ser og ut som at det har blitt en kultur i foretaket.

Det bedrageriet prosjektleder Bjarte Torsvik har utført er straffbart.

Vi har reklamert mot TH Bhas Bygg AS på de feil og mangler som er beskrevet i rapport datert 01.10.2023.

Dette har de som forventet, blånektet på og henvist til den såkalte forliksavtalen som ble underskrevet.

Tidligere styre i Arsettunet boligsameie.

Det var sikkert utfordrende for de som satt i styret fra 2016 og utover, og det må vi ta med. Likevel, må vi skrive ned det vi opplever som fakta, fordi hver beboer nå må være med å betale for det som TH Bhas Bygg har påført sameiet av byggefeil, og som igjen medfører at hver og en av oss har en høyere husleie nå, enn vi ellers ville hatt.

Vi må nevne det som tidligere styre må bære sin del av ansvaret for.

De fikk utarbeidet to rapporter fra OPAK i 2017 og 2018, som påviste store byggefeil og mangler i sameiet.

Rapportene ble nærmest neglisjert, selv om rapportene gav tydelige råd om hva som burde gjøres og at dette ville medføre store kostnader i fremtiden.

Forliksavtalen ble underskrevet i 2019, og den katastrofale formuleringen som innebærer at sameiet har frafalt å påberope seg «andre kjente feil og mangler» på tidspunktet for forliksavtalen, ødelegger det meste.

For forholdene inntatt i forliksavtalen ble det inngått enighet mellom partene om et endelig oppgjør og det kan derfor ikke kreves mer av TH Bhas Bygg.

Det må være lov å spørre hvordan daværende styre kunne signere en slik formulering. Basert på informasjon daværende styre satt med i forbindelse med OPAK rapportene som de hadde mottatt, må vi kunne påstå at dette var en hodeløs handling som ble gjort på vegne av beboerne.

Nåværende styre forstår ikke hvordan dette var mulig. Og det har ingen ting med etterpåklokskap å gjøre. De (styret) hadde tilgang på de samme rapporter og informasjon som vi fikk i 2021. Som nevnt i rapporten som dere har kopi av, gav denne avtalen mer eller mindre ingen ting for sameiet totalt sett. Et eventuelt krav om manglende oppfyllelse av forliksavtalen ser og ut som er foreldet 30. november 2022, jf. fl. §§ 2 og 3.

Feil og mangler som er listet opp i rapporten datert 01.10.2023, er foreldet.

Dette fordi rapportene fra OPAK ble innhentet i 2017 og 2018, og det rettslige vil påpeke at sameiet «fikk eller burde skaffet seg den kunnskap» som vi nå sitter på, allerede da.

For forhold som *ikke* var en del av forliksavtalen, avskjærer ikke forliksavtalen i seg selv et eventuelt ansvar for TH Bhas Bygg, ei heller et ansvar bygget på grov uaktsomhet.

Vi kunne prøvd med de nye byggefeilene som ikke direkte ble påpekt av OPAK, men det rettslige argumentet som hele tiden vil slå tilbake på oss, er:

«at det ble gjort slike undersøkelser i 2017 og 2018, tilsier at vi fikk eller burde skaffet oss kunnskap om skaden da, om ikke tidligere»

Det er dessverre den harde realitet.

Hva med Øygarden kommune, og deres rolle i oppføringen av boligsameiet:

Det som er helt sikkert, er at det som er nevnt i dette brev og rapporten datert 01.10.2023, hadde ikke vært mulig hvis teknisk Avdeling i gamle Øygarden kommune hadde gjort jobben sin.

Det er kommunen som skal påse at de angitte ansvarsområdene dekker tiltakene (det som skal bygges) og at disse er plassert i riktige tiltaksklasse

Vi har bedt Øygarden kommune om at de trekker ferdigattestene tilbake fordi de er utstedt på et ugyldig grunnlag. Dette fordi det TH Bhas Bygg opplyste til kommunen når ferdigattest ble utstedt, ikke var korrekt. TH Bhas Bygg gav kommunen uriktige og villedende opplysninger. Byggene ble ikke bygget i henhold til plan-og bygningsloven.

Når det gjelder ansvarsrett, så hadde ikke TH Bhas Bygg, etter vår mening tillatelse (Ansvarsrett) overhodet, til å oppføre sameiet.

Det vi har prøvd nå i 2023 og 2024, er å få kommunen til å trekke tilbake ferdigattestene på byggene, fordi de er utstedt på feilt grunnlag.

Her kommer som nevnt tidligere, forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav C inn.

Kommunen påstår at foreldelse er en faktor, men her er vi uenig, fordi loven oppstiller ikke noen tidsfrist for når forvaltningen kan omgjøre. Dette har med at kommunen ikke vil, og vi tror dette delvis skyldes at vi har påpekt grove feil i saksbehandlingen til gamle Øygarden kommune.

Det som er tragisk i hele denne saken sak er, at hadde sameiet informert kommunen i 2017, eller senest ved forliket i 2019, så kunne dette mest sannsynlig gått bra.

Kommunene kunne da ha ført tilsyn, og brukt Plan-og bygningsloven (pbl) som grunnlag og pålagt TH Bhas Bygg å gjøre utbedringer.

Dessverre så er denne muligheten, etter pbl. 25-2, avgrenset til «inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt» i den enkelte byggesak. September 2019 var derfor siste frist. I byggesakene som rapporten vår omhandler, har det nå gått over 9 år siden kommunen gav ferdigattest.

Alt ovennevnte, mener vi at advokaten som sameiet betalte store summer til, i perioden fra 2017 til 2020, burde fått med seg.



Det kan se ut som at han kun har vektlagt at en reklamasjon må – i tillegg til å være reklamert «innen rimelig tid» – skje senest før det har gått fem år fra avholdt overtagelse. Overtagelse var i tidsrommet 2007 til 2011.

Men han har «glemt» at dersom mangelen har oppstått som følge av «grov uaktsomhet» fra entreprenøren er det ingen begrensning i hvor lenge etter overtagelsen en mangel kan reklameres. Da er begrensningen i foreldelsesloven slik at en mangel i praksis kan reklameres på i inntil 13 år etter overtagelse.

Dette ville da, som nå, vært aktuelt hvis styret og nevnte advokat hadde tatt byggefeilene litt mer alvorlig. Basert på det som er nevnt over, skulle aldri forliksavtalen vært signert.

Kommunen har ikke svart på noen av de spørsmålene vi har reist.

Vi har og spurt kommunen om det var et spesielt tett forhold mellom Bjarte Torsvik og enkelte personer i avd. for byggesak, da det ser ut som at byggesaksbehandlingen har vært fraværende ?

Om det var tette bånd mellom saksbehandler(ne) og TH Bhas Bygg, vet vi ikke. Vi har gitt beskjed til kommunen at det er nærliggende å tro, slik saken fremstår. Byggesøknaden har ikke blitt behandlet slik den skulle vært, og hva som er grunnen, kan vi bare spekulere i. Samme med ferdig melding av sameiet. Hva foregikk egentlig?

Om dette skyldes mangel på kunnskap hos saksbehandler(ne), eller om det er andre årsaker, vet vi ikke. Men det er påfallende hvor mye kommunen har «glippet på» når det gjelder saksbehandlingen

Det ble mye om dette emne, men vil gjerne informere så. Uten de helt store forventningene, så avventer vi svar fra Sivilombudet.

På tross av det som er nevnt, er vi i styret positive.



Vedlikehold og utbedringer

Overlys/Takvindu/Parapet:

Er godt i gang med det vi skisserte i fjor.

Som nevnt, overlyskonstruksjon på leilighet no. 16 og 20 er utbedret i henhold til forskrift. Dette klarte vi å få TH Bhas Bygg til å ta kostnaden ved. Verdi på dette var ca 300 000,-

Vi fikk ny lekkasje på takvindu no. 12 som vi og måtte utbedre. Kostnaden på kr 164 000,- måtte vi ta selv.

(Selv om dette og skyldes særdeles ufaglært utførelse fra TH Bhas Bygg)

Disse tre konstruksjonene er nå for helt nye å regne.

Parapetbeslagene på A1 er nye. Nå med tilstrekkelig lufting etablert.

Bordkledning, div

Det meste på A1 og A2 er skiftet. Kledning ble tatt vekk der hvor plateskjøtene er.

Tverrgående lekter er tatt vekk og lufting er opprettet.

Vegg i nord A3 er sjekket og utbedret. Samme med vegg i vest på B1 som de var alvorlige skader.

B3 er og sjekket. Det var tilstanden mye bedre.

Noen takutstikk er utbedret.

Tømrer arbeid har vært omfattende og har kostet.

Vi har litt som gjenstår. Vegg i vest på leilighet no. 16. Blir tatt nå i mai.

Vil også mens vi har stillas oppe, sjekke innfestingen av terrassen no. 16. Dette for å se hvordan dette har blitt utført. (Vi får da en pekepinn på de resterende.)

Etter utbedring på vegg i vest leilighet no. 16, pauser vi arbeid som har med kledning å gjøre.

Diverse:

Inngangsparti no. 16 og 20 er utbedret etter langvarig lekkasje, samt at ytterdør er skiftet.

Skråning i vest er ryddet inkludert mye trefelling, spesielt i det nordre området.

En stk terrassedør er kjøpt inn. Noen boddører er moden for utskifting.

På ettersommeren planlegger vi å skifte ut parapetbeslagene på leiligheter A3 og A4.

Stillasarbeid starter i neste uke. Med forbehold om dårlig vær, så starter malingsarbeid 10.mai.

Begynner på bygg A4, deretter A3 og så hele B-rekken.

Gjenstående som bør utbedres neste år:

- Resterende takutstikk
- Beslagene på terrasser og søyler må fjernes
- Overlys
- Innfesting av diverse terrasser ?
- Flere bodtak i nord må utbedres, samt korroderte ventilasjonshetter må skiftes ut.



Økonomi:

Vanskelig fremdeles å anslå hvor mye mer vi må bruke på utbedringer. Men vi anslår at med det som er skissert her og maling av byggene i nord neste år, at vi skal holde oss godt innenfor det som tidligere har vært skissert som låneopptak.

Som nevnt har vi ca 200 000 i lån per i dag. Egenkapitalen er brukt opp. Forventer ved utgangen av året at vi har ca 1 000 000,- i lån totalt.

Vi håper å klare oss kun med å indeksregulere husleien hvert år. Slik det ser ut i dag, så skal det gå bra.

Men, låneopptak for sameie er dyrt. Ca 8 % rente siden vi ikke kan stille noen form for garantier.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under note 14 for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak styret skriver årsak.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak styret skriver årsak.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 40 338

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arsettunet Boligsameie.

Lån

Arsettunet Boligsameie har lån i Obos Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

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

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 237 808	1 024 461	1 106 000	1 404 000
Ladeinntekter EL-bil		5 604	0	0	5 500
Andre inntekter	3	28 806	20 023	8 500	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 272 218	1 044 484	1 114 500	1 424 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 867	-10 575	-53 400	-8 000
Styrehonorar	5	-58 125	-75 000	-75 000	-75 000
Avskrivninger	12	-26 325	-4 388	0	0
Revisjonshonorar	6	-5 934	-5 674	-5 850	-6 200
Forretningsførerhonorar		-85 520	-82 235	-86 500	-90 600
Konsulenthonorar	7	-42 028	-47 107	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 174 401	-474 245	-500 000	-1 525 000
Forsikringer		-154 877	-127 807	-140 500	-170 000
Ladekostnader EL-bil		-17 561	0	0	0
Energi/fyring		-27 847	-12 988	-12 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 722	-227 668	-248 500	-260 000
Andre driftskostnader	9	-82 726	-66 985	-97 000	-60 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 932 934	-1 134 671	-1 233 750	-2 221 000
DRIFTSRESULTAT		-660 716	-90 187	-119 250	-796 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 173	4 499	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-12 410	0	0	-14 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 237	4 499	3 000	-11 000
ÅRSRESULTAT		-668 953	-85 688	-116 250	-807 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-567 838	-85 688		
Udekket tap		-101 115	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	48 265	74 590
SUM ANLEGGSMIDLER		48 265	74 590
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		76	68
Kundefordringer		134	0
Forskuddsbetalte kostnader		44 600	0
Andre kortsiktige fordringer	13	15 693	8 864
Driftskonto OBOS-banken		112 746	112 609
Sparekonto OBOS-banken		6	5
Sparekonto OBOS-banken II		3 802	425 609
SUM OMLØPSMIDLER		177 056	547 155
SUM EIENDELER		225 321	621 745
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	567 838
Udekket tap	14	-101 115	0
SUM EGENKAPITAL		-101 115	567 838
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	222 718	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		222 718	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 048	11 879
Leverandørgjeld		87 205	42 028
Påløpte renter		1 508	0
Påløpte avdrag		6 957	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 718	53 907
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 321	621 745
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Øygarden, 24.04.2024			
Styret i Arsettunet Boligsameie			
Roy Arnesen /s/	Nina Heggholmen /s/	Svein Olav Skaar /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	985 920
TV/bredbånd	244 688
Vedlikehold garasje	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 237 808

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Elbil lading	11 284
Gebyr	1 250
Regnskapskorrigeringer	50
Strøm garasjeanlegg	16 222
SUM ANDRE INNETEKTER	28 806

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 196
Arbeidsklær	-1 671
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 867

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 58 125.

I tillegg har styret fått dekket oppmerksomhet for kr 625, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 934.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 891
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 138
SUM KONSULENTHONORAR	-42 028

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 131 330
Drift/vedlikehold elektro	-394
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 177
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 174 401

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 400
Diverse leiekostnader/leasing	-3 487
Verktøy og redskaper	-1 700
Driftsmateriell	-7 280
Snørydding	-42 563
Gressklipping	-4 875
Andre fremmede tjenester	-687
Andre kostnader tillitsvalgte	-625
Andre kontorkostnader	-2 345
Bank- og kortgebyr	-3 093
Velferdskostnader	-672
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-82 726

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 194
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	207
SUM FINANSINTEKTER	4 173

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 410
SUM FINANSKOSTNADER	-12 410

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER****Ladestasjon for el bil**

Tilgang 2022	78 978
Avskrevet tidligere	-4 388
Avskrevet i år	-26 325
	48 265

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **48 265**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-26 325**

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm garasjeanlegg	7 130
Viderefakturerte fakturaer, lås bod	8 563
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 693

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,50 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2023	-269 266	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	46 548	
		-222 718
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-222 718



Til årsmøtet i Arsettunet Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Arsettunet Boligsameie** som viser et underskudd på kr 668 953. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 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 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 har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 25. april 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.05.24

Selskapsnummer: 6270 Selskapsnavn: Arsettunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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