



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 991976426

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 476 915	1 272 218
Sum inntekter		1 476 915	1 272 218
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	67 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 325	26 325
Annen driftskostnad		2 022 075	1 838 617
Sum kostnader		2 128 270	1 932 934
Driftsresultat		-651 355	-660 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 136	4 173
Sum finansinntekter		1 136	4 173
Annen finanskostnad		41 560	12 410
Sum finanskostnader		41 560	12 410
Netto finans		-40 424	-8 237
Resultat før skattekostnad		-691 779	-668 953
Årsresultat		-691 779	-668 953
Totalresultat		-691 779	-668 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-691 779	-668 953
Sum overføringer og disponeringer		-691 779	-668 953



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		21 940	48 265
Sum varige driftsmidler		21 940	48 265
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		21 940	48 265
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 812	210
Andre fordringer		19 546	60 292
Sum fordringer		25 358	60 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		217 033	116 554
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		217 033	116 554
Sum omløpsmidler		242 391	177 056
SUM EIENDELER		264 331	225 321

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		792 895	101 115
Sum opptjent egenkapital		-792 895	-101 115
Sum egenkapital		-792 895	-101 115
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		943 358	222 718
Sum annen langsiktig gjeld		943 358	222 718
Sum langsiktig gjeld		943 358	222 718
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		392	8 465
Leverandørgjeld		104 799	87 205
Annen kortsiktig gjeld		8 677	8 048
Sum kortsiktig gjeld		113 868	103 718
Sum gjeld		1 057 226	326 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		264 331	225 321



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470124

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 476 915	1 272 218
Sum inntekter		1 476 915	1 272 218
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	67 992
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 325	26 325
Annen driftskostnad		2 022 075	1 838 617
Sum kostnader		2 128 270	1 932 934
Driftsresultat		-651 355	-660 716
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 136	4 173
Sum finansinntekter		1 136	4 173
Annen finanskostnad		41 560	12 410
Sum finanskostnader		41 560	12 410
Netto finans		-40 424	-8 237
Resultat før skattekostnad		-691 779	-668 953
Årsresultat		-691 779	-668 953
Totalresultat		-691 779	-668 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-691 779	-668 953
Sum overføringer og disponeringer		-691 779	-668 953



Organisasjonsnr: 991 976 426
ARSETTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		21 940	48 265
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		21 940	48 265
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		5 812	210
Andre fordringer			
		19 546	60 292
Sum fordringer		25 358	60 502
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		217 033	116 554
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		217 033	116 554
Sum omløpsmidler		242 391	177 056
SUM EIENDELER		264 331	225 321
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	792 895	101 115
Sum opptjent egenkapital	-792 895	-101 115
Sum egenkapital	-792 895	-101 115
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	943 358	222 718
Sum annen langsiktig gjeld	943 358	222 718
Sum langsiktig gjeld	943 358	222 718
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	392	8 465
Leverandørgjeld	104 799	87 205
Annen kortsiktig gjeld	8 677	8 048
Sum kortsiktig gjeld	113 868	103 718
Sum gjeld	1 057 226	326 436
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	264 331	225 321



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

19. mai 2025 kl. 18:30, Hjeltefjorden arena, 2.etg. Rong.

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 styreleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Roy Arnesen

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
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 udekket tap. Udekket tap står nærmere beskrevet i note 14.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6270 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000

Sak 7

Valg av styreleder

Roy Arnesen står på valg for to nye år.



Det er ikke meldt inn andre kandidater.

som Vara for et år:

Margareth Dale

Randi Giertsen

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Arsettunet boligsameie - avsluttende brev kommunen 03.05.2025.pdf



Styrets årsrapport

Hei alle sameiere

Rong, 07.05.2025

Det nærmer seg ordinært årsmøte som blir 19.mai. Håper flest mulig stiller opp.

Innkalling kommer via OBOS som vanlig. Dere skal alle ha fått e-post om å sende inn forslag med frist 10.mai.

Vedlikehold / Maling

Parapetbeslag ble skiftet i fjor på byggene i aust med flate tak. Vi håper dette skal være godt nok, og at

tilstrekkelig lufting er gjenopprettet. Noen råteskader er reparert, samt en stor vannlekkasje ved

inngangsparti til leilighet no. 16 og 20 er utbedret.

Mye snø i vinter. De ble utført en betydelig dugnad, spesielt for den eldre garde, slik at fremkommelighet skulle

være mulig på en sikker måte. Spesielt en morgen var særs utfordrende, når inngangsparti til alle

inngangene i B-blokken og leilighet no. 38 var blokkert.

Vask av byggene i nord er ferdig og maling startet 6.mai. Stoler på at alle har det ryddig.

Vi vil skifte ut diverse luftuttak opp under møne som er kraftig korrodert. Endel kledning med råte har blitt skiftet

og litt er gjenstående. Men når byggene er malt, skal det være «ship shape».

Som dere har sett, har vi fjernet en del beslag på terrasser på byggene A og B Dette fikk vi utført fordi vi var

usikre på tilstanden til treverket under. Det var veldig vått, men heldigvis ingen råte. Disse har blitt beiset, og

noen har fått siste strøk som er maling.

Styret er usikre på hva vi gjør videre fremover med beslagene. Kanskje er det nok å fjerne beslag rundt støtter. Ev.

skulle kanskje kant nede (90 grader under selve terrassen) vært skåret vekk, slik at ikke vann blir stående. Men dette kommer vi tilbake til.

Som nevnt i skriv 23.mars har vi gjort avtale med 'Stekkjen Ved og Vel' om kontroll og rengjøring av de flate

takene, to ganger i året. Dette betaler vi kr 6000,- eks mva per år. Styret mener dette er et nødvendig og godt

tiltak med tanke på å ha kontroll på tak og avløp fra disse.

Vi har lekkasje rundt en pipe i B-blokken som vil bli utbedret i løpet av vår/sommeren. I tillegg kan det se ut som

at det er vanninntrengning rundt andre piper, men disse er små og vi velger foreløpig kun å ha disse kun under oppsikt.

Har utført en god del vårrengjøring rundt omkring. Fjerning av Sikagran skråning i nord er utført.

Se også vedlegg med siste brev som er sendt kommunen. Der vil dere se på side 8, ytterligere utfordringer oppdaget.

Økonomi:



Som nevnt i skriv 23.mars, så kunne stoda vært bedre, men og værre.

Svindelen til TH Bhas Bygg mot sameiet blir hengende ved oss.

Dere fikk alle brev med hva hver og en kan trekke i fra på skattemeldingen med tanke på låneopptak. Vi i styret var ikke klar over at det fungerte slik, så her lærte vi alle noe. Det blir mest teknisk, fordi det er sameiet som står

ansvarlig, men i ytterste konsekvens er jo sameiet oss alle.

Vi må ytterligere låne oss opp ifm. malingsarbeid og annet, med ca 250 000,- slik at vi ender opp med ca 1 300 000,- i lån.

Saker / diskusjon til årsmøte:

Styreformann står på valg for to nye år. Hvis dere vil, tar jeg to nye år.

Vi skulle hatt en valgnemnd, men det har vi ikke.

Men er det noen som vil stille til valg som styreformann, så send navn til Margareth Dale: margdale@online.no

Så blir det valg på årsmøte.

Andre saker som kanskje kan diskuteres:

- Økonomi og videre struktur fremover
- Vårrengjøring fra 2026: Kan sameiet f.eks. fakturere ut kr 1 000,- til hver leilighet for dette ?
- Er det beboere i nord som vil bygge garasje ?
- Utbedring av gjerde i vest for å få sikret sameiet på en skikkelig måte. Støp av mur
- Ris og ros til styret
- Hva gjør vi hvis vi får flere uforutsatte utgifter i fremtiden. Skal alt justeres på husleie ? Eller skal styret fakturere ut ? (Dette kan være en viktig diskusjon å ta, om dette skulle oppstå. Tenker da på verdisetting hvis/om husleie oppleves for høy)
- Matavfall og hvordan vi håndterer dette

Sak mot TH Bhas bygg og Øygarden kommune:

Vi har ikke gitt opp helt, men det ser vanskelig ut.

Har prøvd, og det er brukt utallige timer og arbeidsdager på dette, å få kommunen til å trekke ferdigmeldingen på hele, eller deler av sameiet, fordi sameiet ikke ble bygget i henhold til plan- og bygningsloven.

Dette vil de ikke, på tross av de faktiske forhold. Se skriv vedlagt.

Vi har påpekt til Øygarden kommune at vi mener de har stor skyld i det som har skjedd, fordi byggesøknadene som TH Bhas Bygg leverte inn ikke var i henhold til pbl. og dette burde kommunen «oppdaget»

Blandt annet leverte TH Bhas bygg in søknad om byggeløyve:

- Uten at det var søkt ansvarsrett (tillatelse) for deloppgavene som takteking og blikkenslager arbeid.

Derfor er byggene oppført ulovlig



· Og søknadene var svært mangelfulle. De manglet de mest elementære beskrivelsene av oppbyggingen av sameiet. Slik det fremstår, sjekket ikke kommunen noe av det som ble fremlagt, og det ser at som at Øygarden kommune har gitt TH Bhas Bygg blanko fullmakt til å gjøre som de ville. Dette takket selvfølgelig ikke de to kanaljene Bjarte Torsvik og John Inge Helleseeth, nei til. Og ting ble som de ble.

Med bakgrunn i ovennevnte har vi spurt kommunen flere spørsmål. Det mest sentrale er kanskje:

· Skulle byggeløyve, midlertidig brukstillatelse og ferdigmelding vært gitt når det ikke var søkt egen ansvarsrett for deloppgavene som legging av tak med takteking og blikkenslager arbeid ?

· Skulle sameiet fått ferdigmelding når sikringsgjerde i vest ikke var i henhold til plan-og bygningsloven.

Gjerde hadde høyde på 85 cm, mens kravet var 120 cm. Gjerdet manglet også skikkelig innfesting.

Styret mener et klart og tydelig Nei på begge disse spørsmålene, men kommunen nekter å svare. Hvis det er sameiere som vil dypdykke litt i dette, så gi beskjed til styret. Vi vil da sende kopi av all kommunikasjon man måtte ønske.

Vi nevnte at vi skulle ta saken inn for Stadsforvalteren og Sivilombudet. Det har vi gjort, uten å få tilbake den responsen som vi håpet på.

Utfordring med rotter

Vi hadde vi en del utfordringer i vinter. Dette skyldes at alle bosspannene våre hadde hull i bunn og rottene hadde fri tilgang til mat og annet. Alle bosspann er nå tett og «rotteproblemet» ser nå ut til å være under kontroll. Fangsten så langt er 13 stk. Vi «tar» fremdeles en og annen i boden nede i nord, men det er nå minimalt. Stor takk til Arild i no. 1 for at han har håndtert rottefellene.

Ytterdører / Calling anlegg A og B bygg

Grunnet den økonomiske situasjonen er vi i styret noe nølende med vedlikehold av dette. Service er og meget dyrt. Her må vi i felleskap finne alternative dørlås. Eksempelvis type «Tuya Smart X8 Pro» som gir ringvarsler direkte til telefon. Ber om forståelse for dette.

Terrasser og altaner

Vedtektene våre er litt vag på dette punkt.

Vi i styret stoler på at alle som kan, vedlikeholder egne terrasser og altaner

Boss og matavfall

Varmere tider nærmer seg. Ha fortsatt fokus på matavfall og dobbel pose nå når temperaturen stiger

Generelt

Det alle skal stole på, er at vi i styret har stort fokus på å bevare våre felles verdier, som sameiet tross alt er.

Arsettunet er en fin plass å bo, og det er dere alle med på å bidra til.

Er det ellers noe, så ta kontakt! =□

Skal komme tilbake i høst når vi er ferdig med malingsarbeid og gi dere detaljer over utgifter.

Og jeg håper vi snakkes på årsmøte.



Håper vi kan ha en diskusjon dere på ting som opptar dere.

Kommer det opp

Husk, vi er sammen om alt som skjer.

Alt godt !

Fra styret i Arsettunet Boligsameie.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 400 856	1 237 808	1 404 000	1 478 000
Ladeinntekter EL-bil		45 905	5 604	5 500	10 000
Andre inntekter	3	30 154	28 806	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 476 915	1 272 218	1 424 500	1 503 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 867	-8 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-58 125	-75 000	-75 000
Avskrivninger	12	-26 325	-26 325	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 254	-5 934	-6 200	-6 300
Forretningsførerhonorar		-90 055	-85 520	-90 600	-95 000
Konsulenthonorar	7	-9 825	-42 028	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 382 111	-1 174 401	-1 525 000	-580 000
Forsikringer		-176 628	-154 877	-170 000	-204 000
Ladekostnader EL-bil		-27 613	-17 561	0	-20 000
Energi/fyring		-27 530	-27 847	-16 000	-21 000
TV-anlegg/bredbånd		-258 915	-247 722	-260 000	-270 000
Andre driftskostnader	9	-43 145	-82 726	-60 200	-46 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 128 270	-1 932 934	-2 221 000	-1 332 300
DRIFTSRESULTAT		-651 355	-660 716	-796 500	170 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 136	4 173	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-41 560	-12 410	-14 000	-60 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40 424	-8 237	-11 000	-57 000
ÅRSRESULTAT		-691 779	-668 953	-807 500	113 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-567 838		
Udekket tap		-691 779	-101 115		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	21 940	48 265
SUM ANLEGGSMIDLER		21 940	48 265
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 812	210
Forskuddsbetalte kostnader		6 044	44 600
Andre kortsiktige fordringer	13	13 502	15 693
Driftskonto OBOS-banken		213 080	112 746
Sparekonto OBOS-banken		6	6
Sparekonto OBOS-banken II		3 946	3 802
SUM OMLØPSMIDLER		242 391	177 056
SUM EIENDELER		264 331	225 321
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-792 895	-101 115
SUM EGENKAPITAL		-792 895	-101 115
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	943 358	222 718
SUM LANGSIKTIG GJELD		943 358	222 718
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 677	8 048
Leverandørgjeld		104 799	87 205
Påløpte renter		392	1 508
Påløpte avdrag		0	6 957
SUM KORTSIKTIG GJELD		113 868	103 718
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		264 331	225 321
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Øygarden, 05.04.2025			
Styret i Arsettunet Boligsameie			
Roy Arnesen /s/	Svein Olav Skaar /s/	Nina Heggholmen /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	1 148 148
TV/Internett	245 508
Vedlikehold 2	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 400 856

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nye postkasser	26000
Diverse	4 104
Opprydding kundereskontro	50
SUM ANDRE INNETEKTER	30 154

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2023/2024, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 254.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 188
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 638
SUM KONSULENTHONORAR	-9 825

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 303 146
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 750
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-55 975
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 241
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 382 111

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 920
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 740
Datautstyr	-265
Annet driftsmateriale	-988
Lyspærer og sikringer	-2 842
Snørydding	-20 744
Andre fremmede tjenester	-890
Andre kontorkostnader	-670
Bank- og kortgebyr	-3 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-43 145

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 052
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
SUM FINANSINNTEKTER	1 136

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-41 560
SUM FINANSKOSTNADER	-41 560

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladeanlegg	
Tilgang 2022	78 978
Avskrevet tidligere	-30 713
Avskrevet i år	-26 325
	<u>21 940</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	<u>21 940</u>

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil lading - 4. kv. 2024	13 502
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	<u>13 502</u>

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 GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
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	46 548
Nedbetalt i år	222 718
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 10 år.	
Opprinnelig 2024	-1 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	356 642
	<u>-943 358</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	<u>-943 358</u>



Til årsmøtet i Arsettunet Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Arsettunet Boligsameie** som viser et underskudd på kr 691 779. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 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 08. april 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Arsettunet Boligsameie

Til : Øygarden kommune

Rong, 03.05.2025

Avdelingsleiar klage, tilsyn og miljø, Christer Garmann

Cc: Stadsforvalteren i Vestland / Attn: Seniorrådgiver Karen Elin Bakke / Stine Ross Idsø

Cc: Sivilombudet / Attn: Åse Bækkevold Kloster / Chris Andre Jørgensen

Cc: Øygarden kommune / Attn: Kommuneadvokat Trine Marlen Øren

Cc: Direktoratet for byggkvalitet

Cc: Vestnytt / Attn: Synnøve Nyheim

FM: Arsettunet boligsameie

GBNR 238/573 – Avslutning

Norgeshus Øygarden (TH Bhas Bygg AS / Øygarden boligutvikling) vs. Arsettunet Boligsameie

Øygarden kommune: Deres ref: Arkivsak 23/20317

Sivilombudet, ref: 2024/1537

Stadsforvalteren ref, 2025/5064

Bedrageri og svindel i byggenæringen

Kommunen lukker øynene og er med på «spillet»

Stadsforvalteren henviser til Sivilombudet som mener saken ikke er alvorlig nok.

Sivilombudet gir saken tilbake til kommunen.

Vi kaster inn håndkleet, men noen siste ord får dere tåle. Har satt alle relevante instanser på kopi.

Den nye plan- og bygningsloven (pbl.) trådte i kraft 1. juli 2010 og hadde bl.a. som hensikt å gjøre det farligere for entreprenørene å bedrive slurv.

Som kjent i loven, kommer det offentligrettslige ansvaret overfor bygningsmyndighetene i tillegg til det ordinære privatrettslige reklamasjonsansvaret en entreprenør har i henhold til kontrakten med byggherren. Dette er ment å åpne for en alternativ måte for en byggherre eller en boligkjøper til å tvinge entreprenøren til å foreta utbedring i de tilfeller hvor byggherren av ulike årsaker, som i vårt tilfelle, er avskåret fra å fremme et slikt krav etter entrepris kontrakten.

Dette innebærer at vi som et boligsameie og hvor reklamasjonsansvaret er utløpt og vi følgelig ikke kan gjøre mangelskrav gjeldende direkte mot entreprenøren, kan vende oss mot kommunen og få denne til å gi pålegg om utbedring mot den utførende.

Ansvar etter pbl. foreldes ikke En annen viktig forskjell mellom reklamasjonsansvaret og ansvaret overfor kommunen er at sistnevnte ansvar ikke er gjenstand verken for foreldelse eller preklusjon som følge av for sen reklamasjon.

Arsettunet boligsameie er etter vår mening et klassisk eksempel på hva som var hensikten når loven ble forandret. I tillegg er vår sak dokumentert 100 %, så kommunen kommer til duk og dekket bord.

Det er særlig bemerkelsesverdig at dette kun handler om kommunens vilje. Grunnlaget for tilbaketrekking av ferdigattest er utvilsomt til stede. At kommunen likevel ikke ønsker å følge opp saken og pålegge utbygger å utbedre forholdene, er fortsatt uforståelig for oss.

Vedlegg 2

Arsettunet boligsameie - avsluttende brev kommunen 03.05.2025.pdf

1

Arsettunet Boligsameie

Vi evner derfor ikke å forstå reaksjonen og måten kommunen har reagert. For som vi har nevnt tidligere. Saken er ekstrem og av en sånn art, at vi skulle tro det var i kommunen sin interesse av å slå ned på denne type kriminalitet som er utøvd av TH Bhas bygg/Øygarden boligutvikling/Norges hus Øygarden.

Vi stoler på at kommunen svarer på dette brev og grunngir en siste gang hvorfor de ikke vil trekke ferdigmeldingen og pålegge utbygger å ordne opp.

At dette kan være et tveegget sverd er vi klar over. Med den ynkeligheten dere hittil har vist, blir vi ikke overrasket om dere vender dere mot sameiet.

=====

Et lokalt byggefirma skulle bygge et stort boligsameie i Øygarden kommune. Firmaet hadde kun tillatelse (tiltaksklasse) til å utføre vanlig tømrerarbeid, men

flere av leilighetene skulle bygges med store flate tak, inkludert store takvinduer, såkalte overlyskonstruksjoner.

Taklegging, spesielt flate tak og overlys har meget strenge krav til utførelse.

Når slike store flate tak skal bygges, sier plan- og bygningsloven at disse skal bygges av taktekkere med rett godkjenning (tiltaksklasse 2). Takvinduer skal bygges av et blikkenslagerfirma med rett godkjenning (tiltaksklasse 2 også her).

Det var òg mye beslag, spesielt på tak. Dette krever også blikkenslager med rett utdanning pga. krav til rett utforming samt å sikre lufting av kledning.

For et byggefirma som kun har godkjenning for tømrerarbeid, er det strengt ulovlig å utføre arbeid som man ikke innehar godkjenning for. Det er straffbart etter norsk lov.

Hva skjedde?

Byggefirmaet sendte inn en søknad om byggeløyve på sameiet med 41 leiligheter og skrev at de skulle bygge alt selv.

Tegningene som ble lagt ved byggesøknaden, var meget mangelfulle, og det som ble sendt inn, viste ufaglært utførelse. Hele byggesøknaden viser tydelig at det nevnte byggefirmaet er «på viddene».

Ansvarsrett fra taktekker og blikkenslager var ikke vedlagt søknaden, selv om dette, som nevnt, er påbudt etter plan- og bygningsloven. For avdeling for byggesak i kommunen skal det ikke være et tema å godkjenne noe så ufullstendig som byggefirmaet her la for dagen.

Sameiet skulle bygges på en høyde som er svært utsatt for vær og vind. Faresignalene lyste lang vei, og man kunne forvente at varsellampene kom på hos kommunen.

Arsettunet Boligsameie

Så hva gjorde avdeling for byggesak, som har som hovedoppgave å sjekke at byggverk blir satt opp i henhold til plan- og bygningsloven?

De godkjente søknaden uten å stille ett eneste kritisk spørsmål.

Vi har spurt kommunen om hvordan det var mulig at de kunne godkjenne denne ulovlige og svært mangelfulle søknaden. Svaret? Saksbehandleren husker ikke, og kommunen ønsker ikke å kommentere saken.

Sikringstiltak som skulle vært gjennomført før byggestart, ble aldri ferdigstilt. Likevel ble det gitt midlertidig brukstillatelse – og syv år senere, ferdigattest – uten videre spørsmål. Ett år etter ferdigattesten ba kommunen sameiet om sikring av skråningen i vest, i tråd med – ironisk nok – plan- og bygningsloven. Merk: Dette var sikringstiltak som var nedfelt i arealplanen to år før byggingen startet, og som skulle vært ferdigstilt før bygging av sameiet startet.

Det gikk som det måtte gå med oppføringen av leilighetene. Det var lekkasje i de flate takene fra dag én. Takvinduer lakk som en sil. I løpet av ti år prøvde det nevnte firmaet å utbedre dette fire ganger, uten å lykkes. Forsikring var inne i bildet ved flere anledninger. Når man undersøkte reparasjonsmetoden de hadde brukt, viste det seg at tak og vinduer var forsøkt tettet med Tech7, (tetting med silikon må regnes som vandalisme og hærverk mot bygningsmassen) men problemet var at både takkonstruksjonen og takvinduene ikke var bygget i henhold til forskrift. Tegninger som kommunen fikk, bekreftet dette.

Det gikk over «alle støvelskaft».

Hvordan og hvorfor kommunen godkjente byggesøknadene og gav midlertidig brukstillatelse når tegningene var så mangelfulle, kan vi bare spekulere på.

Hvordan kommunen kunne godkjenne byggesøknaden, og senere gi ferdigattest, er og forblir det store spørsmålet.

Ferdigattest innebærer at kommunen bekrefter at all dokumentasjon er gjennomgått og funnet i orden. Det kan vi dokumentere at ikke stemmer. Det er rett og slett løgn.

Spørsmålene vi ikke får svar på, er: Hva skjedde, og - ikke minst - hva var grunnen til at kommunen gav byggefirmaet blankofullmakt til å gjøre som de ville?

Flere andre steder i kommunen har det oppstått samme type feil som hos oss. Kommunen er informert, uten at dette har innvirkning. Det nevnte firma får holde på som om ingen ting har hendt, stadig nye prosjekt blir slutført og byggefeil florerer.

Hva dette firma har kostet hver enkelt forsikringstaker i form av høyere premie, kan vi spekulere på. Men det får vi ta en annen gang. Autosvaret fra TH Bhas Bygg ved reklamasjon er: «har du snakket med forsikringen»

Det jeg påstår, som jo - det ligger i sakens natur - er svært alvorlig, bør få konsekvenser for både det nevnte byggefirma, men òg for ansatte i Avdeling for byggesak.

For når kommunen selv bryter regelverket de er satt til å håndheve, hvem skal da beskytte innbyggerne?



Arsettunet Boligsameie

Dette handler ikke bare om ett enkelt byggeprosjekt. Det handler om tillit. Om lovverk som ikke håndheves.

Og om en kommune som ser gjennom fingrene med alvorlige brudd – gang på gang. Det samme firmaet får fortsatt gjennomføre nye prosjekter i kommunen. Byggefeil florerer. Klager og varsler blir ignorert. I skrivende stund er det nye rettslige tvister som pågår. Virkeligheten overgår dessverre fantasien.

La følgende synke inn:

Når sameierne noen år etter innflytting, men før ferdigmelding er utstedt, spør kommunen om ikke et sikringsgjerde i henhold til plan- og bygningsloven skal settes opp, får de ikke svar.

Ferdigmelding blir utstedt, alt er tilsynelatende i orden.

Et år etter ferdigmelding er utstedt, får sameiet beskjed i brev form om å sette opp nytt gjerde, fordi det gjerde som står der, ikke er i henhold til plan- og bygningsloven.

Skulle da midlertidig brukstillatelse og ferdigmelding vært gitt?

Det som er spesielt å oppleve, er Avd. for byggesak og en kommune som forsøker å polere sin egen rolle i det som har skjedd, nærmest til den skinner, mens virkeligheten - og den moralske plikt - blir glemt.

Realiteten er at kommunen har feilet stort:

- De har feilaktig gitt byggeløyve fordi søknaden ikke var i henhold til plan- og bygningsloven. (det skulle ikke vært et tema å godkjenne noe så ufullstendig som det TH Bhas Bygg la for dagen.)
- De gav feilaktig midlertidig brukstillatelse fordi tiltak med sikring ikke var på plass. Bilag som lå ved søknaden var heller ikke i henhold til pbl, etc, etc..... Det manglet ansvarsrett for flere tiltak
- De gav ferdigmelding til sameiet på ugyldig grunnlag fordi ansvarsrett for takteking og blikkenslager arbeid manglet. Sluttdokumentasjon fra taktekker og blikkenslager manglet. De forelå ikke tilstrekkelig dokumentasjon fra TH Bhas Bygg sin side etter § 21-10 over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold, jf. byggesaksforskriften §§ 8-1 andre ledd og 8-2. Byggverket var ikke tilstrekkelig dokumentert ved ferdigstilling.

Vi skulle tro at selv for kommunen, er vel fakta ikke noe å «innrømme», men noe som bare er. Men der tok vi feil.

TH Bhas Bygg har bevisst oppført sameiet uten å inneha de nødvendige godkjenningene. Det er intet formildende i det som har skjedd, og jeg tror vi kan konkludere at alt har vært med overlegg.

Over 50 byggetekniske feil. Ref. rapport datert 01.nov. 2023 som alle parter har i hende.

Arsettunet Boligsameie

Litt utdrag fra rapporten og hvordan tiltak ble utbedret når sameiet reklamerte mot Norgeshus Øygarden :

Takvindu/Overlys i no. 16 og 20

har hatt fire lekkasjer siden disse ble fornyet i 2014.

Da vet du som utbygger at det er noe galt med konstruksjonen.

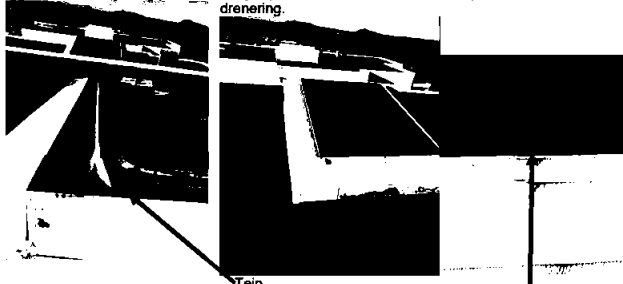
(Det som kanskje mange ikke er klar over, er at en slik konstruksjon, når den er utført rett, har en meget liten sannsynlighet for å begynne å lekke.)

Her ser dere bilde av siste reparasjonsmetode til TH Bhas bygg fra 2020:

Tettemetode var Teip. (Se bilde under til venstre)

Bilde til venstre viser takvindu/overlys no. 20. Til høyre ser dere konstruksjonen til no. 16

Legg merke til utskjæring på bilde til høyre på nederste list. Her ville man åpenbart ordne med bedre drenering.



Bilder fra 2023 når vi demonterte.



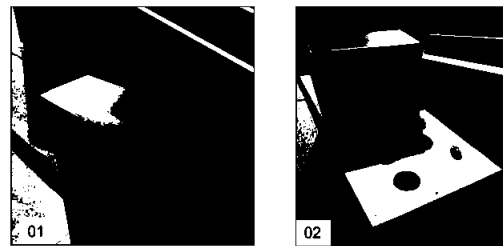
Her brukte TH Bhas bygg baufil eller vinkelslipper for å lage drenering.

TH BHas Bygg tømte lageret sitt for silikon i sine bestrebelses på å skjule arbeidet de hadde utført.

Uførelsen her trenger ingen ytterligere kommentar kommentar:

Utførelse av ventilasjonshetter på taket/ventilasjon

Ventilasjonshette på taket var i utgangspunktet laget som vist nedenfor



Bilde 01 ovenfor viser ventilasjonskassenes opprinnelige utforming.

Bilde 02 viser gjennomføringene i ventilasjonskassen: 2 stk avkastkanaler utluft, samt 2 stk utblåsningsrør for sentralsøvsuger og 1 hull for soilutlufting.

Legg merke til avtrykk etter utblåsningsrørene for støvsuger i toppen på kassen.

Tverrgående lekter :



Her ser man et eksempel på tverrgående lekter som er montert og hva det fører til.

Gips har gått i oppløsning og vann rett inn i isolasjon
Lufting effektivt stoppet av tverrgående lekter

Arsettunet Boligsameie

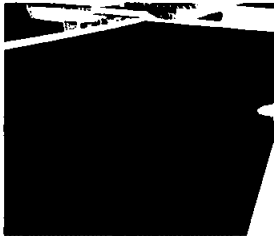
Bruk av silikon som tetting er faktisk ikke lov i henhold til pbl.



Mye fugemasse brukt

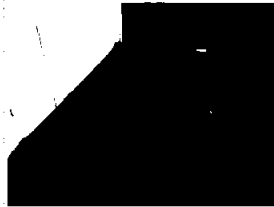
Flere av parapetbeslagene har fall utover. Dette har medført unødig stor vannpåvirkning med avrenning flere steder.

Vann og luft blir stoppet av tverrgående leker. Gips går i oppløsning og vann rett inn i isolasjon



Bilde nr. 15

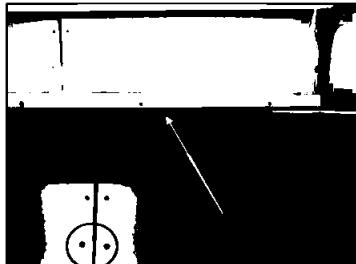
Sluk ligger høyere enn laveste punkt. Stående vann etter nedbør. Eksempler fra nr. 24/28



Bilde nr. 16

Tvilsom kvalitet på utbedring av fall og sluk. Mange skjeter øker fare for lekkasjer. Eksempler fra nr. 24/28

Alle takutstikkene er feilkonstruert.



Som bildet til høyre viser, er det svært lav oppkant inn mot fasaden. Takutstikkene ligger i tillegg rett mot vest, og det har vært rapportert flere lekkasjer. Stående vann på takutstikket, kombinert med sterk vind fra vest, presser vann over oppkanten og inn bak værhuden.



Reparasjonsmetode fra Norgeshus Øygarden/TH Bhas sin side i 2013, har vært tetting med en form for beleggteip inn mot vegg. Det lekker som en sil. Her kunne de i det minste kuttet av plate og brettet teip under plate.

Dette gjelder alle takutsikkene (20 stk)

At et firma kan nedlate seg til noe slikt, vitner om en arroganse som er skremmende.

Det vitner om en ledelse som hverken har moral eller anstendighet.

Mangelen på respekt ovenfor sameiet og dets beboere er total. Hvilken forskrift er det de følger her ?

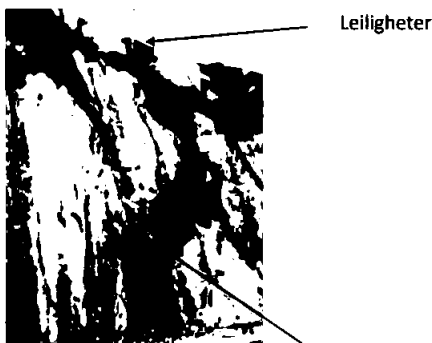
Vann fra veggplater renner inn bak teip, og når fall er feil vei, renner vann inn bak.

Arsettunet Boligsameie

Sikring av det meget farlige stupet i vest som kommunen hadde det fulle og hele ansvaret for å påse var sikret, samt se til at det ble sikret i henhold til både plan- og bygningsloven, men og i henhold til arealplan vedtatt.

Den såkalte utbedringen av gjerde ble utført i 2015. Lenge etter at ferdigmeldingen ble gitt. Gjerde hadde en høyde på 85 cm og var for det meste trepåler løst satt ned.

Sikring av stupet var på sameiets agenda fra de første beboerne flyttet inn, da denne ikke var tilfredsstillende utført. Krav til høyde er 120 cm. Den var heller ikke utført i henhold til reguleringsplanen. Dette var kommunen klar over, men ferdigmelding ble likevel gitt.



Saken er behørig dokumentert fra side 58 til side 61 i rapport, samt brev til kommunen datert 06.05.2024

Skråning, slik det såg ut.

Vi har ikke flere argument å komme med. Saken er grundig dokumentert fra sameiet sin side.

Vi har anmodet kommunen om å trekke tilbake ferdigattesten. Begrunnelsen vi fikk tilbake var i praksis at «vi vil ikke». Kommunen har som tilsynsmyndighet fullmakt til å si «amen», og det virker som de benytter denne myndigheten uten å gi en faglig eller juridisk tilfredsstillende vurdering.

Sivilombudet har avslått å ta saken til behandling, med henvisning til prioriteringshensyn og sakens karakter. Statsforvalteren viser til at det er kommunen som er rette tilsynsmyndighet, men tar ikke stilling til hvorvidt ferdigattesten burde vært trukket tilbake. De henviser også til Sivilombudets avgjørelse.

Som avslutning, litt mer om den nye plan- og bygningsloven fra 2010:

De største endringene som ble innført i den nye plan- og bygningsloven, var i hovedsak et styrket krav til kontrollvirksomhet i byggesaker. Uavhengig kontroll kan skje når «det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver». Kommunen kan dessuten kreve uavhengig kontroll etter en konkret vurdering, basert på lokale forhold og tidligere erfaringer. Vilkårene for dette var til stede i vår sak.

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse som er gitt på feil eller mangelfullt grunnlag – for eksempel på bakgrunn av uriktig sluttokumentasjon – kan trekkes tilbake med hjemmel i forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c. Det gjelder ingen foreldelsesfrist.

I vårt tilfelle er det særlig bemerkelsesverdig at dette kun handler om kommunens vilje. Grunnlaget for tilbaketrekking av ferdigattest er utvilsomt til stede. At kommunen likevel ikke ønsker å følge opp saken og pålegge utbygger å utbedre forholdene, er fortsatt uforståelig for oss.

Vi ønsker også å informere om en ny oppdagelse gjort i etterkant. Ved demontering av beslag på terrasse er det avdekket hvordan disse faktisk er bygget. Det er klart at også denne delen av konstruksjonen er i strid med plan- og bygningslovens krav. Dette fremgår av vedlagt dokumentasjon, se side 8. Kommunen har opplyst at man ikke vil ha noe mer med sameiet å gjøre. Vi registrerer det, men mener det er nok en bekreftelse på at kommunen ikke følger opp sitt ansvar som tilsynsmyndighet, selv når nye og konkrete mangler blir påvist.

Arsettunet Boligsameie



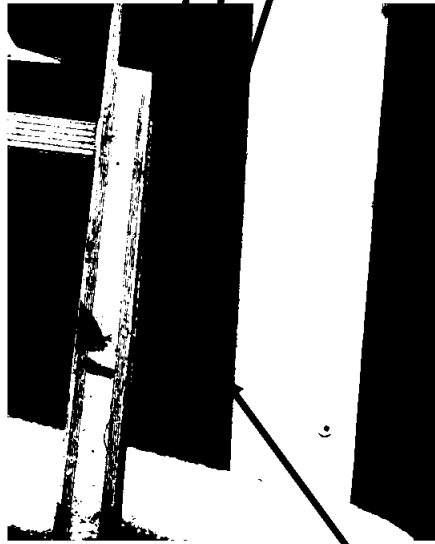
Forskriftsmessig etter PBL.

Hvordan er drageren innfestet? Mellomrom på 2 cm inn til beslag. Henger kun øverst på list?

Festet kun med 3 stk.spiker i tverrgående list?



Sett fra innsiden



Fra utsiden etter maling

Henger i løse luften

Vi har ingen forventninger om at kommunen, i egenskap av tilsynsmyndighet, vil ta stilling til denne siste mangelen. Så lenge de har mottatt dokumentasjon fra utbygger – selv om vi vet at de faktisk ikke har dette – opprettholder de ferdigattesten.

Skal ikke en slik limtre drager i det minste festes opp på en tverrgående drager eller være festet i en sko?

Arsettunet Boligsameie

Avgjørelsen om å ikke trekke ferdigattesten fremstår som uforståelig på flere punkter:

- Det ville ikke medført noen kostnad for kommunen å trekke ferdigattesten, det hadde kun krevd et enkelt vedtak.
- Et slikt grep ville markert at kommunen tar tilsynsrollen på alvor og setter en viktig presedens.
- TH Bhas Bygg ville blitt pålagt å utbedre alvorlige mangler, og ansvar hadde blitt tydelig plassert.
- Kommunen ville sendt et klart signal om at ulovlig bygging og dokumentasjonsmangler ikke tolereres.

At dette ikke ble gjort, og at kommunen heller velger å ignorere det faktiske grunnlaget, fremstår som passivt og i strid med både regelverk og forventet praksis.

Vi opplever det som svært beklagelig at kommunen ikke benytter sine virkemidler for å følge opp denne typen forhold. Flere som har fulgt saken uttrykker undring og uro over kommunens manglende reaksjon, til tross for at avvikene er omfattende og godt dokumentert.

Viser og til plan- og bygningsloven § 23-4, som regulerer ansvarlig søkers plikter. Ansvarlig søker har ansvar for at:

- Søknaden inneholder nødvendige og korrekte opplysninger. Det var ikke tilfelle i vår sak.
- Oppgaver og ansvarsforhold er fordelt og belagt - det foreligger klare hull.
- Samordning mellom de prosjekterende, utførende og kontrollerende skjer - dette ble ikke gjennomført.
- Ferdigattest kan gis på korrekt grunnlag - men nødvendig dokumentasjon ble ikke levert.

Ansvarlig søker har altså misligholdt sine plikter, og kommunen har valgt å godta dette.

Videre minner vi om forvaltningsloven § 35 første ledd bokstav c, som gir kommunen adgang til å omgjøre et vedtak hvis det er fattet på feil faktisk grunnlag. Dette er absolutt relevant her, da ferdigattesten bygger på mangelfull og feilaktig dokumentasjon. Det gjelder ingen foreldelsesfrist for slikt vedtak.

§ 32-1 kommunens plikt til å forfølge ulovligheter

Et sentralt moment er kommunens tilsyns- og oppfølgingsplikt etter plan- og bygningsloven § 25-1 og § 32-1. Sistnevnte paragraf slår fast at kommunen **skal** forfølge ulovligheter. Ikke "kan" – men "skal". Ulovligheter oppstår når tiltak igangsettes uten godkjenning, eller når tiltak ikke utføres i tråd med tillatelsen.

Ved å trekke ferdigattesten kan kommunen gi nødvendige pålegg om retting – noe som åpenbart burde vært gjort når man ble kjent med de grove avvikene.

Kommunens svarbrev datert 12. januar 2024 inneholder flere feilaktige påstander, blant annet at kommunen er bundet av en femårsfrist og derfor ikke kan gi pålegg om retting. Dette er uriktig. Dersom ferdigmeldingen trekkes tilbake, åpner det for nye pålegg. At kommunen ikke tok initiativ til dette da man ble kjent med omfanget av feilene, er urovekkende.

I brev datert 22. januar 2024 skriver kommunen at man ikke har tatt stilling til hvorvidt tiltakshaver har utført sine plikter i henhold til regelverket. Dette er foruroligende.



Arsettunet Boligsameie

Kommunen hadde på det tidspunktet mottatt en 66 siders rapport datert 01.10.2023, som grundig dokumenterte alvorlige feil. At det i ettertid fremdeles stilles spørsmål ved hvorvidt det foreligger ulovligheter, svekker tilliten til kommunens behandling av saken.

Det er vanskelig å forstå hvordan kommunen, etter å ha lest denne rapporten, fortsatt kan være i tvil om hvorvidt det foreligger lovbrudd. At dette likevel uttrykkes skriftlig, er oppsiktsvekkende.

Sameiet har gjort det som med rimelighet kan forventes.

Vi har dokumentert omfattende mangler, lovbrudd og feil. Likevel opprettholder kommunen ferdigattesten, uten faglig forsvarlig begrunnelse og med henvisning til dokumentasjon man vet ikke eksisterer.

Vi ber igjen om at ferdigattesten trekkes tilbake med hjemmel i forvaltningsloven § 35 og plan- og bygningslovens bestemmelser om tilsyn og ulovlighetsoppfølging.

Sameiet har gjennom hele prosessen gjort sitt ytterste for å få belyst og dokumentert feilene. Saken er grundig belyst og godt dokumentert fra vår side. Det rettslige grunnlaget for å trekke ferdigattesten er til stede, og kommunens vedtak bygger på feil faktisk grunnlag.

Når kommunen i tillegg synes å lene seg på dokumentasjon fra utbygger som vi vet ikke eksisterer, svekker det ytterligere sakens troverdighet.

Dersom kommunen fastholder sitt standpunkt uten å begrunne det juridisk og faglig, vil vi – i samråd med vår advokat – vurdere rettslige skritt mot kommunen.

Med vennlig hilsen

for *Arsettunet Boligsameie*

Roy Arnesen, tel: 4726 5508

Styrets leder



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 19.05.25

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.