



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 996 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
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: 06.03.2025

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, 03.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 884996422

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		1 499 221	1 346 521
Sum inntekter		1 499 221	1 346 521
Kostnader			
Lønnskostnad		65 715	60 723
Annen driftskostnad		1 200 006	1 107 018
Sum kostnader		1 265 721	1 167 741
Driftsresultat		233 499	178 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 108	18 902
Sum finansinntekter		44 108	18 902
Annen finanskostnad		1 756	
Sum finanskostnader		1 756	0
Netto finans		42 352	18 902
Resultat før skattekostnad		275 852	197 683
Årsresultat		275 852	197 683
Totalresultat		275 852	197 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 852	197 683
Sum overføringer og disponeringer		275 852	197 683



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	3 495
Andre fordringer		57 223	60 996
Sum fordringer		57 258	64 491
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 509 599	1 289 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 509 599	1 289 694
Sum omløpsmidler		1 566 858	1 354 185
SUM EIENDELER		1 566 858	1 354 185

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			
Annen egenkapital		1 504 908	1 229 056
Sum opptjent egenkapital		1 504 908	1 229 056
Sum egenkapital		1 504 908	1 229 056
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 875	106 270
Skyldige offentlige avgifter		119	7 739
Annen kortsiktig gjeld		6 955	11 120
Sum kortsiktig gjeld		61 950	125 129
Sum gjeld		61 950	125 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 566 858	1 354 185



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 333999

Enheten

Organisasjonsnummer: 884 996 422
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
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: 06.03.2025

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, 15.03.2025



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 499 221	1 346 521
Sum inntekter		1 499 221	1 346 521
Kostnader			
Lønnskostnad		65 715	60 723
Annen driftskostnad		1 200 006	1 107 018
Sum kostnader		1 265 721	1 167 741
Driftsresultat		233 499	178 781
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		44 108	18 902
Sum finansinntekter		44 108	18 902
Annen finanskostnad		1 756	
Sum finanskostnader		1 756	0
Netto finans		42 352	18 902
Resultat før skattekostnad		275 852	197 683
Årsresultat		275 852	197 683
Totalresultat		275 852	197 683
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		275 852	197 683
Sum overføringer og disponeringer		275 852	197 683



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	3 495
Andre fordringer		57 223	60 996
Sum fordringer		57 258	64 491
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 509 599	1 289 694
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 509 599	1 289 694
Sum omløpsmidler		1 566 858	1 354 185
SUM EIENDELER		1 566 858	1 354 185
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 504 908	1 229 056
Sum opptjent egenkapital		1 504 908	1 229 056



Sum egenkapital	1 504 908	1 229 056
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	54 875	106 270
Skyldige offentlige avgifter	119	7 739
Annen kortsiktig gjeld	6 955	11 120
Sum kortsiktig gjeld	61 950	125 129
Sum gjeld	61 950	125 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 566 858	1 354 185



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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. 6687

SAMEIET NORDÅS-SKANSEN



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

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:

6. mars 2025 kl. 19:00, Skjold kirke, Peisestuen .

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.

Annen informasjon

Det tas sikte på at det vil bli avholdt BEBOERMØTE for Sameiet i direkte påfølgng av Årsmøtet, jfr. tidligere utsendt informasjonsskriv om samme. På beboermøtet kan seksjonseierne fremme saker som da kan diskuteres mer uformelt, men uten bindende vedtak der og da. Styret vil da være lydhøre for de signaler som seksjonseierne ønsker å formidle og ta disse i betraktning i sitt videre arbeid. Det er ikke nødvendig å forhåndsmelde de sakene som seksjonseierne ønsker å ta opp på beboermøtet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Budsjet 2025 - Langtidsbudsjet
6. Vedtektsendring - vedtektenes pkt.8.1
7. Valg av tillitsvalgte - alternativ 1
8. Valg av tillitsvalgte - alternativ 2
9. Fastsettelse av honorarer
10. VENTILASJONSRENS I ALLE LEILIGHETER
11. AVREGNING FOR BRUK AV FELLES STRØM FOR LADING AV RULLESTOLER, FRYSEBOKSER OG DIVERSE

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NORDÅS-SKANSEN



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.

Styrets innstilling

Møteleder er Helge Christiansen (styreleder)

Forslag til vedtak

Helge Christiansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslag på selve møtet

Forslag til vedtak

Godkjent som foreslått i møtet

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Det vises til vedlagt årsrapport og regnskap. Det konstateres avvik fra budsjetterte beløp til resultat for de enkelte detaljposter, først og fremst for følgende:

- Post 6603 - Drift/vedlikehold Elektro (avvik kr:152 714,-) : Dette skyldes i hovedsak at Infrastruktur for EL-billading er i sin helhet er ført på denne post. Kommunal kompensasjon er da trukket fra de totale utgifter for dette.
- Post 6606 - Drift/vedlikehold Heiser (avvik (positivt) kr.78 760,-). Dette vil likevel bli kompensert ved at tidligere leverandørs forsømmelser må kompenseres på 2025-budsjettet, - se sak om budsjett 2025.
- Post 6609 - Drift/vedlikehold brannsikring.(avvik kr.37 434,-). Dette skyldes bl.a. nødvendig komplett skifting av brannmeldere i alle leiligheter (tidligere forutsatt spredt over flere år).
- Betydelig øking i forsikringspremie i forhold til budsjett (avvik kr:14.958,-).
- Energi/fyring reduksjon (positivt avvik kr:16 143). Skyldes lavere energipriser enn forventet.

Samlede driftskostnader for sameiet var i 2024 kr:1 265 721, - mot budsjettert kr. 1 251 600,- . EL-billading var opprinnelig ikke forutsatt dekket på annen måte, slik at det i praksis var et betydelig mindre-forbruk i forhold til budsjett. Til sammenligning var samlede driftskostnader for 2023 kr. 1 167 741,-, og budsjett for 2025 lyder på kr. 1 056 600,-. Denne reduksjon skyldes i hovedsak ferdiggjøringen av opprusting av deler av det elektriske anlegget og brannvarslingsanlegg, samt skifte av leverandør for heis.

Sameiets egenkapital er i følge regnskapet øket fra kr. 1 229 056 pr. 31.12.2023 til kr. 1 504 908 pr. 31.12.2024. Den forutsatte øking av sameieavgift/felleskostnad for de enkelte seksjonerer fra 1.4.2025, vil også medføre en styrking av likviditeten som igjen vil påvirke den forutsatte egeninnbetaling for det større vedlikehold som med nødvendighet vil komme de nærmeste år.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 6687 Sameiet Nordås-Skansen - Årsregnskap 2024.pdf
2. 6687 Revisjonsberetning 2024.pdf

Sak 5

Budsjett 2025 - Langtidsbudsjett

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I utsendt informasjon til alle seksjonseiere av 31.10.2024 ble følgende anført: *"Budsjett 2025 samt eventuell øking i Sameieavgift skal formelt behandles av sameiet på årsmøte 2025 (fortrinnsvis i mars). Av denne grunn vil sameieavgiften først bli justert fra og med april 2025. Sameiet må likevel både av praktiske og formelle grunner ha et budsjett å styre etter for hele 2025 fra og med 1.1.2025. «Foreløpig» driftsbudsjett er derfor allerede utarbeidet av styret på basis av tidligere erfaringer og forventet utvikling. Styret vil foreslå en øking av den delen av sameieavgiften som justeres etter sameiebrøken (arealbrøk - se vedlegg) på 10% fra den enkelte. Ettersom den faste delen av sameieavgiften (som angår Telenor og brannsikring som betales likt av alle) ikke økes tilsvarende, vil den samlede øking for de enkelte seksjoner bli mellom 8,4% og 8,7%. Dette utgjør noe mer enn den generelle forventede prisstigning, men bidrar til å redusere det beløp som de enkelte seksjonseiere (gjennom årsmøtevedtak 2024) har forpliktet seg til å betale for å dekke forventede større rehabiliteringskostnader som vil komme. En vil komme tilbake til dette i årsmøteinnkallingen."*

Seksjonseierne fikk også som vedlegg til overnevnte informasjon, en oppstilling om over forutsatt revidert felleskost/sameieavgift for den enkelte leiligheter/seksjoner. Styret har i ettertid ikke mottatt andre kommentarer fra seksjonseierne om dette enn at "styret burde kanskje tatt bedre i", dvs. økt beløpene ytterligere mhp. fremtidige større vedlikeholdsutgifter.

Sak om "LANGTIDSBUDSJETT OG INNBETALING FOR DEKNING AV NØDVENDIGE REHABILITERINGSARBEIDER I PERIODEN 2025-2030" var behandlet på ekstraordinært årsmøte 30.11.2023, med følgende vedtak: *"Sameiet slutter seg til styrets forslag om innbetaling av engangsbeløp som foreslått kr. 2 million, men med indeksjustering fram til innbetalingstidspunkt. Beløpet fordeles etter den faste sameiebrøken slik som oppgitt i vedlegg til innkallingen til det ekstraordinære årsmøtet."* Budsjett ble ikke fremmet som egen sak på årsmøte 2024 med bakgrunn i de grundige vurderinger som ble gjort om temaet i forkant av det ekstraordinære årsmøtet.

Den etablerte praksis har vært at styret utarbeider budsjett for følgende år i perioden september/oktober slik at et ferdig fullstendig budsjett foreligger som styringsverktøy fra januar. Dette medfører at Årsmøtet (dersom dette holdes i 1. halvår) i praksis ikke har reelle påvirkningsmuligheter på utarbeidelse av budsjettet og da i praksis blir et sandpåkstrøingsorgan i ettertid. Årsmøtet/evt. ekstraordinært årsmøte kan likevel gi signaler om ønskede prioriteringer, noe som etter styrets syn fungerte godt i samband med de diskusjoner som da har vært omkring sameiets langtidsbudsjett. De gjeldende vedtekter gi heller ikke spesielle føringer omkring styrets plikter angående sameiets økonomiske disposisjoner med unntak av følgende passus: *"Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet."* I praksis vil dette bety at styret har en svært utstrakt myndighet i forhold til vurdering av forvaltning av sameiets midler til enhver tid, - også angående budsjett, selv om det også ligger innebygget en mulighet til å avsette styret pga. mistillit ved vedtak på ekstraordinært årsmøte. En eventuell konklusjon på overstående kan være at det avholdes ekstraordinært årsmøte/budsjettmøte på høstparten for å gi reell påvirkningsmulighet for seksjonseierne ved budsjettplanering, - dersom dette ikke anses aktuelt vil styrets budsjettarbeid fungere som før, avhengig av seksjonseiernes tillit.

Det vises for øvrig til vedlagt budsjett for 2025 som er styrets gjeldende styringsverktøy, vedtatt i styremøte 30.10.2024. Budsjettet har tatt utgangspunkt i forslag utarbeidet av OBOS på bakgrunn av siste årserfaringer, men justert på diverse punkter etter vurderinger i styret, spesielt for punktene *DRIFT OG VEDLIKEHOLD* og *ANDRE DRIFTSKOSTNADER*.



Drift/vedlikehold ang. EI er i budsjett for 2025 redusert fra 2024-budsjett (kr.50 000) til kr.10 000,- (jfr. reelt beløp 2024 er kr. 202 714,- da hele infrastrukturen for EL-billading er ført her (se også kommentar til regnskapet). Drift vedrørende heiser er redusert fra budsjettet kr. 240 000,- i 2024 til kr.50 000,- i 2025 (dette vil imidlertid ikke være nok da det allerede har påløpt betydelige ekstra utgifter grunnet tidligere leverandør Schindlers forsømmelser). Budsjett for forsikringer er økt fra kr. 102 000 (reelt ca. kr. 117 000) til kr. 140 000, grunnet betydelige generelle økninger i forsikringspremier (men for oss, noe mindre enn forventet). Øvrige utgiftsendringer fra 2024 til 2025 er forholdsvis av mindre karakter. På inntektssiden er det forutsatt betydelig økning når det gjelder innkrevde felleskostnader (tidligere redegjort for) og finansinntekter (grunnet styrets kontodisposisjoner).

Styrets innstilling

Fremlagt budsjett for 2025 godkjennes

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets redegjørelse til etterretning og godkjenner budsjettet.

Vedlegg

3. Budsjett 2025 regnskap 2024 oppsett.pdf

Sak 6

Vedtektsendring - vedtektenes pkt.8.1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets gjeldende vedtekter pr. dato sier følgende om plikt til å ha styre og styret sammensetning (pkt. 8.1):

«Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer samt et varamedlem. Varamedlem har møte- og talerett i styret, men ikke stemmerett.»

Styret behandlet i møte 26.1.2025 sak angående mulig vedtektsendring. På basis av diskusjonen på møtet har styret utformet forslag til vedtak om nytt pkt. 8.1. se under.

Saksbegrunnelse:

Fra referat styremøte 26.1.2025

«På grunn av den relativt intense reisevirksomhet for alle styrets medlemmer, synes det riktig å vurdere om nåværende vedtektsfestede antall styremedlemmer er gunstig. Det ble derfor drøftet å fremme sak til årsmøte om øking av antall styremedlemmer.»

Til årsmøte 6.3.2025:

Styret innser at med øking av antall styremedlemmer vil avstemming i saker hvor det er divergerende meninger, kunne bli mer komplisert i enkelte tilfelle. Vedtektene sier ikke noe om eventuell dobbeltstemme for styreleder, - noe som da vil være en integrert del i nytt forslag til vedtektsendring. Nåværende vedtekter er også uklare når det gjelder varamedlemmers stemmerett dersom ordinære styremedlemmer melder forfall og varamedlemmer trer inn deres sted. I den senere tid har det da vært (vår) praksis at varamedlemmer i slike



tilfelle har hatt full stemmerett, - dette uten at det på noe tidspunkt har vært problematisk (styret i de aller fleste tilfelle har vært samstemming i sine avgjørelser).

Styret finner, for å unngå situasjoner hvor det kan bli handlingslammelse ved likt stemmetall, at et styre med 4 fullverdige medlemmer forutsetter styreleders dobbeltstemme. Dersom det er fravær blant de fullverdige medlemmene, trer varamedlem inn i deres sted med full stemmerett. Det forutsettes da, for å kunne foreta avstemming i saker hvor det kan være uenighet (styremedlemmer forutsettes å være gjort kjent med sakene på forhånd), at det er minst 4 medlemmer til stede, inkludert styreleder og varamedlem. Man vil da teoretisk aldri komme opp i en situasjon med likt stemmetall (det forutsettes at avholdenhet fra å stemme ikke kan aksepteres).

Valgkomiteen har fremlagt 2 alternative forslag til fremtidig styre med vararepresentant, se sak 7 - Valg av tillitsvalgte. Avstemningsresultat for sak 6 vil være avgjørende for hvilket av disse forslagene som blir fremlagt til avstemming på årsmøtet.

Styrets innstilling

"Vedtektenes §8.1 endres til følgende ordlyd, jfr. styrets begrunnelse: "Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha fire medlemmer samt et varamedlem. Varamedlem har møte- og talerett i styret, men normalt ikke stemmerett. Varamedlem trer likevel automatisk inn i styret med stemmerett dersom minst én av de faste styremedlemmene melder fravær. Styreleder har dobbeltstemme.»

Forslag til vedtak

Vedtektenes §8.1 endres i samsvar med styrets innstilling.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte - alternativ 1

Styreleder Helge Christiansen ble valgt for 2 år på årsmøte 2024 og er ikke på valg. Som redegjort for under Sak 6 vil valgkomiteens endelige innstilling til valg av nytt styre være avhengig resultat av avstemming under nevnte sak. Trond Daviknes stiller ikke til gjenvalg av personlige (yrkesmessige) årsaker. Dersom styrets forslag til vedtak under sak 6 blir vedtatt, fremmes følgende forslag til avstemming:

Innstilling

Det vises til nedenstående opplisting over kandidater som er å betrakte som styrets primære innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cathrine Mjell
(ny)
- Eivind Birkeland
(ny)
- Terje Olsen
Gjenvalg



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gun May Haugland
Gjenvalg

Valg av 2 medlem av valgkomitè Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomitè:

- Brit Gjerde
Gjenvalg
- Inger Moan
(ny)

Sak 8

Valg av tillitsvalgte - alternativ 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom styrets forslag til vedtak under sak 6 - Forslag til vedtektsendring - vedtektenes § 8.1, faller, fremmes følgende forslag til valg av tillitsvalgte: "Som forslag under sak 7, - med unntak av kandidat Cathrine Mjell (som styret sterkt håper å kunne fremme som forslag ved en senere anledning)..

Forslag til vedtak

Som forslag til vedtak under sak 7, med unntak som nevnt i beskrivelse til sak 8 (denne sak) under styrets innstilling for denne sak.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det samlede honorar for styret har vært uforandret de senere år (kr.40 000). Styret foreslår at dette beløpet fortsatt står uforandret. På årsmøtet 2024 ble det imidlertid reist (og vedtatt) forslag om ekstra kompensasjon til styremedlemmer for utførte faglige oppgaver for Sameiet, oppgaver som man ellers måtte innhente ekstern (kostbar) ekspertise for å få utført. Ettersom honorar forutsettes utbetalt i ettertid, kan det også være aktuelt å revidere beløpet på neste årsmøtet dersom forslaget om øking av antall styremedlemmer blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret settes til kr.40 000,-.



Sak 10

VENTILASJONSRENS I ALLE LEILIGHETER

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vurdert behovet for rens av de sameiets ventilasjonsanlegg, - både de individuelle anleggene i seksjonene og de felles vertikale stammer opp til tak. Sameiet har mottatt tilbud fra firma Andersen Ventilasjonsrens angående dette og styret ved styreleder har også vært på befaring med nevnte firma. Ettersom det ikke har vært foretatt slik rensing på svært mange år, har styret konkludert med at en slik rensing er sterkt å anbefale, - både av helsemessige årsaker (inneklima og uønsket bakterievekst i anleggene), brannmessige årsaker (belegg i kanaler og rør som under ugunstige omstendigheter kan før til brann) og økonomiske årsaker (uønsket belegg i rør og kanaler som reduserer anleggets effektivitet og fører til høyere strømforbruk/kostnader enn nødvendig). Spesielt pga. potensiell brannfare finner styret det riktig at en slik rensing blir gjennomført koordinert for alle leiligheter og ikke på individuell basis i de enkelte seksjoner (noe som teoretisk er mulig). Norges Astma- og allergiforbund anbefaler at slik rensing gjøres minst hvert 5.år. Brannvesenet anbefaler å rense med jevne mellomrom. Det er også hevdet (fra bransjehold) at slik rensing gir redusert sjanse for slitasjeskader og at rensing kan øke forventet levetid på ventilasjonsanlegget med inntil 10 år. (i Sverige er det, etter det styret har fått opplyst, lovpålagt med slik rensing hvert 4. år).

Selv om de individuelle anleggene for de ulike seksjoner er bygget over samme prinsipp, så er det til dels betydelige forskjeller fra leilighet til leilighet i rør- og kanalføring m.m. Felles for alle seksjonene er likevel prinsippet om at alle kanaler leder til vertikale kanaler og samleletter over tak. En del av rensearbeidet vil da dreie seg om sameiets felles system. Styret har da kommet til at kostnadene deles i 2 deler – én del som betales over sameiets ordinære driftsbudsjett og én del som belastes den enkelte seksjonseier. Foreløpig utregninger tilsier en gjennomsnittspris for hver seksjon på ca. kr.2.300 inkl. mva/seksjon som da inkluderer kanalrens, vifteservice på individuelle vifter, og rengjøring av de sentrale komponenter. Styret har da funnet det riktig å foreslå at av dette dekkes kr.1000,- for hver seksjon over driftsbudsjettet, mens det resterende beløp blir belastet de individuelle seksjonseiere etter spesifikasjon av arbeidsomfang/tidsforbruk (som da vil bli utregnet individuelt i forhold til arbeidsomfang for den enkelte seksjon). Spesielle ønsker fra de enkelte seksjonseiere som går på standardheving/systemendringer etc., vil da komme i tillegg til overnevnte gjennomsnittspris. Styret har vurdert dette til å være konkurransedyktige priser og vil innstille på at dette arbeidet utføres så snart råd). Nevnte firma har kapasitet til å utføre arbeidet fra medio mars 2025.

Styret vil, dersom styrets forslag til vedtak blir godkjent av årsmøtet, komme tilbake til organisering av tilkomst og kommunikasjon (også vedrørende individuelle problemer og individuelle ønsker).

Styrets innstilling

Styret har fullmakt til å inngå avtale med Andersen Ventilasjonsrens angående rensing av ventilasjonsanleggene i sameiet innenfor stipulerte økonomiske rammer. Kostnadene dekkes delvis av sameiet over ordinært driftsbudsjett (lik sum kr.1000,- pr. seksjon) og delvis av de individuelle seksjonseiere proporsjonalt etter tidsforbruk og kompleksitet.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak godkjennes.



Sak 11

AVREGNING FOR BRUK AV FELLES STRØM FOR LADING AV RULLESTOLER, FRYSEBOKSER OG DIVERSE

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Denne sak ble tatt opp på styremøte 28.11.2024 (jfr. også den informasjon som ble gitt til alle seksjonseiere etter samme styremøte). Det siteres:

"Som kjent betales strømforbruket i fellesområdene (kjeller/opp ganger / utvendig) over Sameiets felleskonto. Styret finner det likevel riktig å foreslå at dette endres ved at forbruk for rullestoler og fryserer m.m. som går på fellesområdets strømuttak, for enkelthets skyld belastes med en fast sum årlig for de enkelte brukere etter nærmere avtale. Ettersom vi nå har mulighet til å regne ut dette forbruket via såkalte «minusmålere», vil styret kunne fastsette et ca.-beløp for den enkelte, som under alle omstendigheter ikke vil overstige det reelle forbruk (ingen vil her bli «lurt»). Styret vil framlegge sak om dette til årsmøtet."

Styret har ved hjelp av nevnte minusmålere konstatert at nevnte strømforbruk er begrenset, men likevel i en størrelsesorden som etter styrets syn gjør det naturlig at de enkelte brukere betaler en "symbolsk" sum til sameiets felleskasse, - dette også ut fra et "rettferdighetsprinsipp" når det gjelder forfordeling av goder. For å unngå uforholdsmessig mye ekstra arbeid med detaljregning og fakturering, foreslår styret en lik sum på kr.200,- for hver av de av seksjonseierne som bruker sameiets felles strømuttak til nevnte private formål. Det forutsettes da at denne sum kan indeksjusteres når dette faller naturlig. Styret ber om seksjonseiernes tilslutning til dette prinsippet, og at de enkelte som dette gjelder, kontakter styret for avtale. (Styret ønsker ikke å opptre som en "politimyndighet" når det gjelder en slik sak)..

Forslag til vedtak

Styret ber om godkjenning til innkreving av forutsatt beløp fra alle seksjonseiere som benytter seg av sameiets felles strømuttak på fast basis eller i en utsreknign som gjør det naturlig at dette kompenseres for til sameiet. Styret fastsetter et passende beløp likt for alle, og i første omgang i størrelsesorden kr.200,-/år/seksjon. (i første omgang tas medelr tilnærmet fast ka på



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Helge Christiansen, Styremedlem Trond Daviknes, Styremedlem Terje Olsen

Varamedlem Gun May Haugland

Valgkomitèen Britt Gjerde

Arnhild Veseth, som også ble innvalgt som medlem av valgkomitèen på årsmøte 2024, har flyttet fra sameiet og har derfor ikke fungert etter hensikten i denne komitè. Styret har assistert Britt Gjerde på forespørsel, men innstillingen står helt og fullt for valgkomiteens regning.

Generelle opplysninger om Sameiet Nordås-Skansens

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Nordås-Skansens er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 884996422, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer: 121 347

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

Sameiet Nordås-Skansens hadde i 2024 tidsbegrenset arbeidsavtale med beboer Arne Haugen. Denne avtale er oppsagt fra 1.1.2025.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er Revisorgruppen Horda.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

1. Nåværende styre har siden forrige ordinære årsmøte 14.3.2024 og fram til 31.12.2024 hatt 7 ordinære styremøter. I tillegg var det i 2024 avholdt 2 styremøter før årsmøtet, - totalt 9 ordinære styremøter i 2024.
2. Som tidligere har Sameiets økonomi på kort og lang sikt vært et hovedfokus for styrearbeidet. Styret har derfor også etter råd fra økonomiforvalter plassert store deler av sameiets disponible kapital (kapital beregnet på forutsatt rehabilitering av bygningenes yttertak og yttervegger i perioden 2026-2030) på egen rentebærende konto, noe som har ført til en merinntekt (finansinntekt kr.42 352,- for 2024). Tidspunkt for forespeilet innbetaling av engangsinnbetaling (jfr. vedtak på årsmøte 2024) vil bli kontinuerlig vurdert (foreløpig ikke forutsatt før 2026).
3. Styret har også oppjustert sameieavgiften (felleskostnadene) for de enkelte seksjonene med ca. 10% fra april 2025 for å opparbeide ekstra kapital (for å redusere forutsatt beløp for engangsinnbetaling).



4. Styret har inngått ny avtale angående heisdrift med firma ALT HEIS AS etter nøye sammenligning av prisnivå, samt kvalitet på de allerede mottatte tjenester fra tidligere leverandør og forespeilete tjenester (kontraktsfestede vilkår) fra ny leverandør. Ytterligere orientering fra styret vil bli gitt på forespørsel.
5. Eksisterende avtaler er fornyet der dette har vært nødvendig og/eller hensiktsmessig. Plenklipperen (for vedlikehold av grøntanlegg og vinterbrøyting, Anna Sawa (vask i fellesarealer), og med Fløysand tak. Avtale med beboer Arne Haugen for diverse arbeider i sameiet er oppsagt etter Haugens ønske – vi takker ham for mangeårig arbeid og innsats og håper vi også i fremtiden kan gjøre oss nytte av hans kompetanse i den grad han er villig til dette.
6. Installering av infrastruktur for nytt Elbil-ladeanlegg er fullført og betalt over fellesskapets midler (jfr. lovfestet pålegg om tilrettelegging og de vedtak som er gjort på tidligere årsmøter, senest 14.03.24. Det er nå mulighet for alle seksjonseiere å inngå avtale om EL-billading på sin reserverte oppstillingsplass, - enten i garasje eller på parkeringsplass ute (de som tidligere selv har bekostet ladeopplegg kan fortsatt bruke dette).
7. Lysanlegg, med unntak av nødlys, i alle fellesområder innvendig og utvendig (ved inngangspartier og på yttervegger) er skiftet ut i 2024, - arbeid utført av styremedlem og seksjonseier Terje Olsen. På tross av engangsinvesteringen regner styret med at dette på sikt vil en betydelig besparelse på driftsbudsjettet (og også betydelig bedring av lyskvalitet).
8. Diverse skader (fortrinnsvis kosmetiske) ved altanfronter og altanbæresystem er utbedret, men dette arbeid sees på som en kontinuerlig vedlikeholdsprosess.
9. Parkeringssituasjonen i forhold til nabo Nordåsdaalen 27 (Sigdal) er løst ved at Sigdal har foretatt tydelig oppmerking av hva som er parkeringsområde.
10. Skjemmende skilt i nærområdet ved innkjørsel til vårt område er fjernet etter initiativ overfor alle involverte fra styrets side.
11. Område for søppelcontainere er merket opp slik at uheldig parkering av containerne unngås. Vannaviset i bakken ved containerne er regulert ved at en av våre seksjonseiere, i samråd med styret, har oppført en mindre mur her (takk for innsatsen).
12. Styret har tatt initiativ til å fordele kostnadene for privat bruk av strøm i fellesområdene (lading av rullestoler m.m., bruk av frysebokser), dette for å unngå potensiell intern irritasjon/misnøye i forhold til tilsynelatende uberegtiget privat bruk av sameiets felles midler.
13. Det ble avholdt fellesdugnad 15.5.2024 med etterfølgende hyggelig nabosammenkomst. Også ennå-ikke innflyttede seksjonseiere deltok med full innsats, noe som ble satt ekstra pris på.
14. Styret har ellers, som i 2023, vært behjelpelig ved forefallende arbeider for diverse seksjonseiere etter oppmodning. Intern kompetanse (elektro) i styret har vært en stor fordel her. Styret har også vært behjelpelig med individuell service overfor seksjonseiere når det gjelder bestilling av nøkler og annet.
15. Styret har tatt skriftlig kontakt med Telenor omkring dette firmas serviceinnstilling/ serviceoppfølging spesielt overfor eldre kunder med manglende kunnskap og kompetanse omkring data og installasjon. Telenor har ennå ikke, tross løfte om oppfølging av spørsmålet, gitt noe endelig svar.
16. Styret har bestrebet seg på kontinuerlig kommunikasjon med seksjonseiere (både de som har bodd her over tid og de mange nyinnflyttede), - dette ved utsendt informasjon etter alle styremøter etc. og ellers når styret har funnet det riktig/ nødvendig. Som tidligere har ca. halvparten av seksjonseierne (tallet sakte økende) får denne informasjon digitalt, den andre halvparten som papir.



17. Styret har utarbeidet forslag retningslinjer for montering varmepumper utvendig, for montering av screens og for plassering av utvendige levegger på stuesidene. Ettersom styret ikke har mottatt noen innsigelser angående forslagene, så er disse betraktet som gjeldende (kan endre av årsmøtet dersom ønskelig).

18. Styret har, etter sterk generell oppmodning fra myndighetene, kjøpt inn vanntank for krisesituasjoner som skal være tilstrekkelig for alle sameiets seksjoner for en ukes forbruk etter statlige retningslinjer. Slinger og nødvendig utstyr er/vil snarest bli montert.

19. Styret beklager sterkt at den planlagte fellessammenkomsten før jul ble avlyst pga. værforholdene – styret vil forsøke å få til et alternativt arrangement på et passende tidspunkt.

20. Styret har tatt initiativ til en noe mer fleksibel gjesteparkeringsordning ved at seksjonseiere som ikke bruker sin plass, kan periodevis overlate denne til felles bruk for gjester (ved fleksibel/vendbar skilting). Foreløpig har det vært lite stemning for dette. Styret presiserer at en slik ordning på basere seg 100% på frivillighet og ingen form for tvang har vært vurdert.

21. Styret har tatt initiativ angående rensing av ventilasjonssystemet i sameiet, - både individuelle anlegg i leilighetene og sameiets fellesanlegg, - se egen årsmøtesak om dette.



SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
ORG.NR. 884 996 422, KUNDENR. 6687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 490 742	1 327 986	1 491 000	1 613 000
Andre inntekter	3	8 479	18 535	0	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 499 221	1 346 521	1 491 000	1 623 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 715	-20 723	-23 000	-26 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 604	-5 318	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-63 570	-60 370	-64 000	-67 000
Konsulenthonorar	7	-3 347	-14 375	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-630 905	-561 540	-595 000	-360 000
Forsikringer		-116 958	-92 915	-102 000	-140 000
Energi/fyring	9	-63 857	-61 921	-80 000	-68 000
TV-anlegg/bredbånd		-189 075	-173 353	-192 000	-201 000
Andre driftskostnader	10	-126 690	-137 227	-139 600	-142 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 265 721	-1 167 741	-1 251 600	-1 056 600
DRIFTSRESULTAT		233 499	178 781	239 400	566 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 108	18 902	0	33 000
Finanskostnader	12	-1 756	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		42 352	18 902	0	33 000
ÅRSRESULTAT		275 852	197 683	239 400	599 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		275 852	197 683		



SAMEIET NORDÅS-SKANSEN ORG.NR. 884 996 422, KUNDENR. 6687

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	3 495
Forskuddsbetalte kostnader		57 223	60 996
Driftskonto OBOS-banken		668 177	671 244
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	5 875
Sparekonto OBOS-banken		512	612 575
Sparekonto OBOS-banken II		840 910	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 566 858	1 354 185
SUM EIENDELER		1 566 858	1 354 185
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 504 908	1 229 056
SUM EGENKAPITAL		1 504 908	1 229 056
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 112	9 651
Leverandørgjeld		54 875	106 270
Skyldige offentlige avgifter	13	119	7 739
Annen kortsiktig gjeld	14	844	1 469
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 950	125 129
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 566 858	1 354 185
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bergen, __.__.2025			
Styret i Sameiet Nordås-Skansen			
Helge Christiansen /S/	Trond Daviknes /S/	Terje Olsen /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	1 283 830
Felleskostnader 2	206 912
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 490 742

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Brøyting	8 479
SUM ANDRE INNETEKTER	8 479

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-6 750
Påløpte feriepenger	-844
Arbeidsgiveravgift	-8 121
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 715

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 604.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 347
SUM KONSULENTHONORAR	-3 347

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 593
Drift/vedlikehold elektro	-202 714
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 229
Drift/vedlikehold heisanlegg	-161 240
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 434
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 050
Kostnader dugnader	-645
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-630 905

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-63 857
SUM ENERGI / FYRING	-63 857

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Håndverktøy	-10 277
Annet driftsmateriale	-1 987
Lyspærer og sikringer	-1 904
Renhold ved firmaer	-60 116
Snørydding	-42 160
Andre fremmede tjenester	-574
Andre kontorkostnader	-2 363
Drivstoff	-498
Kontingenter	-2 500
Bank- og kortgebyr	-2 875
Velferdskostnader	-636
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 690



NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 756
SUM FINANSKOSTNADER	-1 756

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-119
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-119

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-844
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-844



Til årsmøtet i Sameiet Nordås-Skansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nordås-Skansen** som viser et overskudd på kr 275 852. 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 18. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMMENLIGNING DETALJBUDSJETT 2025/REGNSKAP 2024

	Regnskap 2024	Budsjett 2025
+ INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 490 742	1 613 000
- LADEINNTEKTER EL-BIL	0	0
3914 Ladeinntekter EL-bil	0	0
- ANDRE INNTEKTER	8 479	10 000
+ 3900 Annen driftsrelatert inntekt	8 479	10 000
INNTEKTER	1 499 221	1 623 000
- PERSONALKOSTNADER	-15 715	-26 000
5000 Lønn til ansatte	6 750	15 000
5092 Feriepenger	844	2 000
5400 Arbeidsgiveravgift	8 121	9 000
- STYREHONORAR	-50 000	-40 000
5330 Godtgjørelse til styremedlemmer	40 000	40 000
5390 Annen opplysningspliktig godtgjørelse	10 000	0
- REVISJONSHONORAR	-5 804	-7 000
6700 Revisjonshonorar	5 804	7 000
- FORRETNINGSFØRERHONORAR	-63 570	-67 000
6710 Forretningsførerhonorar	63 570	67 000
- KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-3 346	-5 000
6720 Honorar Konsulent/rådgivning	3 347	5 000
OBOS Eiendomsforvaltning	3 347	0
- DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-630 905	-360 000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	82 593	100 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	0	20 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	202 714	10 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	114 229	120 000
6606 Drift/vedl.hold heiser	161 240	50 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	57 434	10 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	12 050	30 000
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6640 Kostnader dugnader	645	10 000
- FORSIKRINGER	-116 968	-140 000
7500 Forsikringspremie	116 968	140 000
- ENERGI / FYRING	-63 857	-68 000
6200 Energi	63 857	68 000
- TV-ANLEGG/BREDBÅND	-189 075	-201 000
6670 TV-anlegg/bredbånd	189 075	201 000
- ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 690	-142 600
6300 Leie lokale	800	1 000
6330 Container	0	4 000
6340 Lys	1 904	2 000
6360 Renhold	60 116	65 000
6510 Håndverktøy	10 277	10 000
6590 Annet driftsmateriale	1 987	3 000
6780 Snørydding	42 160	46 000
6790 Annen driftskostnader	574	1 000
6800 Kontorrekvisita	0	1 000
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 000
6890 Annen kontorkostnad	2 363	1 000
7000 Drivstoff transportmiddel 1	498	1 000
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 500	2 600
7770 Bank- og kortgebyr	2 875	3 000
7780 Velferdskostnader	636	0
DRIFTSKOSTNADER	-1 265 721	-1 056 600
DRIFTSRESULTAT	233 499	566 400
FINANSINTEKT/KOSTNAD		
- FINANSINTEKTER	44 108	33 000
8041 Annen renteinntekt	0	33 000
8050 Renteinntekt bankinnskudd	44 108	0
- FINANSKOSTNADER	-1 756	0
8171 Rentekostnad leverandørgjeld	1 756	0
FINANSPOSTER	42 352	33 000
RESULTAT	275 852	599 400
ENDRING LIKVIDITET	275 852	599 400

Vedlegg 3

21 av 23

Budsjett 2025 regnskap 2024 oppsett.pdf



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25

Selskapsnummer: 6687 Selskapsnavn: SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

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.