



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

Konsern

| | |
|-----------------------|-----|
| Morselskap i konsern: | Nei |
|-----------------------|-----|

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|--|--------------------|
| Bekreftet av representant for selskapet: | Irina Gerashchenko |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 14.03.2024 |

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.03.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 346 521 | 1 299 965 |
| Sum inntekter | | 1 346 521 | 1 299 965 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 60 723 | 59 118 |
| Annen driftskostnad | | 1 107 018 | 1 091 377 |
| Sum kostnader | | 1 167 741 | 1 150 495 |
| Driftsresultat | | 178 781 | 149 470 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 902 | 5 485 |
| Sum finansinntekter | | 18 902 | 5 485 |
| Annen finanskostnad | | | 40 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 40 |
| Netto finans | | 18 902 | 5 445 |
| Resultat før skattekostnad | | 197 683 | 154 915 |
| Årsresultat | | 197 683 | 154 915 |
| Totalresultat | | 197 683 | 154 915 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 197 683 | 154 915 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 197 683 | 154 915 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | | 7 645 |
| Andre fordringer | | 64 491 | 54 514 |
| Sum fordringer | | 64 491 | 62 159 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 289 694 | 1 080 703 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 289 694 | 1 080 703 |
| Sum omløpsmidler | | 1 354 185 | 1 142 862 |
| SUM EIENDELER | | 1 354 185 | 1 142 862 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 229 056 | 1 031 374 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 229 056 | 1 031 374 |
| Sum egenkapital | | 1 229 056 | 1 031 374 |
| 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 | | 106 270 | 109 991 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 7 739 | 185 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 11 120 | 1 312 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 125 129 | 111 488 |
| Sum gjeld | | 125 129 | 111 488 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 354 185 | 1 142 862 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 560016

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Irina Gerashchenko
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 346 521 | 1 299 965 |
| Sum inntekter | | 1 346 521 | 1 299 965 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 60 723 | 59 118 |
| Annen driftskostnad | | 1 107 018 | 1 091 377 |
| Sum kostnader | | 1 167 741 | 1 150 495 |
| Driftsresultat | | 178 781 | 149 470 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 18 902 | 5 485 |
| Sum finansinntekter | | 18 902 | 5 485 |
| Annen finanskostnad | | | 40 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 40 |
| Netto finans | | 18 902 | 5 445 |
| Resultat før skattekostnad | | 197 683 | 154 915 |
| Årsresultat | | 197 683 | 154 915 |
| Totalresultat | | 197 683 | 154 915 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 197 683 | 154 915 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 197 683 | 154 915 |



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|------------------|------------------|
| 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 | | | 7 645 |
| Andre fordringer | | 64 491 | 54 514 |
| Sum fordringer | | 64 491 | 62 159 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 289 694 | 1 080 703 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 289 694 | 1 080 703 |
| Sum omløpsmidler | | 1 354 185 | 1 142 862 |
| SUM EIENDELER | | 1 354 185 | 1 142 862 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 229 056 | 1 031 374 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 229 056 | 1 031 374 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum egenkapital | 1 229 056 | 1 031 374 |
| 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 | 106 270 | 109 991 |
| Skyldige offentlige avgifter | 7 739 | 185 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 120 | 1 312 |
| Sum kortsiktig gjeld | 125 129 | 111 488 |
| Sum gjeld | 125 129 | 111 488 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 354 185 | 1 142 862 |



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
0.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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:

14. mars 2024 kl. 18:00, Sjøsportssenteret for funksjonshemmede, Harald Skjolds veg 74 (ved Bergen Roklubb).

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.

BEBOERMØTE ETTER ÅRSMØTE

Det vil i år som i fjor (2023) bli avholdt beboermøte i direkte kontinuitet av årsmøtet. På dette møtet kan seksjonseierne ta opp de saker man ønsker uten at disse er forhåndsinnmeldt. Eventuelle konklusjoner fra dette beboermøte kan ikke betraktes som bindende vedtak, men kan likevel være svært nyttige for Styrets videre arbeider. (Nevnte saker kan så tas opp til avstemming på ekstraordinært årsmøte/generalforsamling dersom dette er ønskelig.)

Etter ønske fra seksjonseiere er det også lagt til et skjema som viser Felleskost/ Sameieavgift fra mars 2024, angivelse av arealbrøk og utregningsmetode. (Etter det vi kan se er det de senere år brukt tall som ikke helt samsvarer med det som skulle vært korrekt for en del av de senere år. For 2024 er det da at utgangspunkt (som vedtatt) i den totale sameieavgiften minus det som var angitt som fast sum i 2023, og økt den variable del med 10% og så lagt til den faste delen (Telenor + brannsikring) med reelle de budsjetterte tallene for dette.

Saker til behandling

1. KONSTITUERING
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. ELBIL-LADERE I SAMEIET
5. Fretex - søknad utplassering tøyboks
6. Kompensasjon
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Nordås-Skansen



Sak 1

KONSTITUERING

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Møteleder er Helge Christiansen (styreleder)
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak
Godkjent som foreslått

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023 med årsregnskap.pdf
- 2. 6687 Revisjonsberetning 2023.pdf
- 3. Sameiet Nordås Skansen Felleskostfordeling 2024 oppsett FOR ÅRSBERETNING 2024.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr:40 000,- (som i fjor)

Styrets innstilling



Styret foreslår å holde denne sum uendret fra tidligere år, men viser til sak 6 i denne innkallingen (sak fremmet av annen seksjonseier) som redegjør for ekstrakompensasjon til styremedlem Terje Olsen for de ekstra arbeider han har gjort med bakgrunn i sin fagkompetansen, uavhengig av sitt styreverv

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr.40 000,-

Sak 4

ELBIL-LADERE I SAMEIET

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vises til vedlegg til denne sak , utarbeidet av sameiets styre og datert 13.02.2024

Styrets innstilling

Styret har etter grundig vurdering kommet fram til at eierskap av infrastruktur for ELbil-lading vil være den gunstigste løsning for Sameiet. Styret foreslår også at prosessen med innstallering av infrastruktur påbegynnes i 2024. Ettersom det fremdeles er behov for avklaring vedrørende økonomisk ansvarsforhold angående gjenstår nåværende/fremtidig kapasitet for det elektriske anlegget, vil styret avvente valg av leverandør til dette er klarlagt. Styret ber derfor om fullmakt til å foreta valg av leverandør når dette er klarlagt.

Forslag til vedtak

Sameiet aksepterer Styrets forslag om eierskap og ikke leie av infrastruktur for ELbil-lading. Styret har fullmakt til å engasjere leverandør av infrastrukturen etter nærmere vurdering.

Vedlegg

4. Nordås Skansen elbillading i sameiet til årsmøte 14 03 2024 (2).pdf

Sak 5

FreteX - søknad utplassering tøyboks

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

FreteX (Frelsesarmeen) har søkt om å få plassere tøyboks på vårt område for innsamling av brukte klær til ombruk. FreteX har kommet med alternative plassering, - henholdsvis ved nr.47 og nr.41. Plasseringen ved nr.47 er uaktuell da dette kommer i direkte konflikt med nødvendig parkeringsareal i sameiet. Frelsesarmeens sosiale arbeid tør være velkjent for alle. Styret har likevel funnet det riktig å dette fram for votering på årsmøte.

Forslag til vedtak

Sameiet stiller seg positiv til FreteX søknad om tidsbegrenset oppsetting av tøyboks med plassering som angitt.



Vedlegg

5. Fretex illustrasjon.pdf

Sak 6

Kompensasjon

Forslag fremmet av:

Knut Ytre Hauge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vår styremedlem og elektriker Terje Olsen har utført endel arbeid for sameiet som ligger langt utover hva en kan forvente av han som styremedlem. Han har skiftet røykvarsler i alle leilighetene, skal og bytte ut alle lyskildene i fellesarealene og utvendig i alle fire blokkene. Jeg har ingen mulighet for å beregne hva sameiet sparer på at han utfører disse oppgavene, men at det dreier seg om en betydelig sum er det ikke tvil om.

Forslag til vedtak

Foreslår en utbetaling (kompensasjon) på kr. 5000,- for disse oppgavene han utfører for sameiet.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har kommet frem med forslag til nytt styre, jfr, Sameiets vedtekter som vedtatt i årsmøte 21.01.2019, §8.1 og 8.2.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling godkjennes.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Helge Christiansen

Valgkomiteen har foreslått at leder nå velges for 2 år for å sikre kontinuitet i styret etter årsmøte 2025. Styret er oppmerksom på problemstillingen og vil påse at minst ett av styremedlemmene stiller til valg i 2025.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunn May Haugland

Vedlegg



1. Årsmøte 2024 korreksjon.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------|----------------|
| Leder | Helge Christiansen | Nordåsdalen 43 |
| Styremedlem | Trond Daviknes | Nordåsdalen 43 |
| Styremedlem | Terje Olsen | Nordåsdalen 47 |
| Varamedlem | Gunvor Bauge | Nordåsdalen 41 |

Valgkomiteen

Knut Ytre Hauge Nordåsdalen 41

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Nordås-Skansen

Sameiet består av 32 seksjoner.

Sameiet Nordås-Skansen 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-Skansen har ingen ansatte.

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 Hordaland.

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- Nåværende styre har siden forrige ordinære årsmøte 8.3.2023 og fram til 31.12.2023 hatt 8 ordinære styremøter eksklusive konstituering i kontinuitet av ordinært årsmøte 2023. I tillegg hadde det avgående styre (i 2023) 3 ordinære styremøter januar- mars 2023.



- Sameiets økonomi på kort og lang sikt har vært et hovedfokus for styrearbeidet, og styret har også samarbeidet med utvalg nedsatt på forrige ordinære årsmøte (8.3.2023) for vurdering av sameiets langtidsbudsjett. Styret innkalte, på vegne av samme utvalg, til beboermøte 26.6.2023 for drøfting av utvalgets konklusjoner. Styret innkalte også til ekstraordinært årsmøte 30.11.2023 for endelig fastsettelse av prinsipp for inndekning av fremtidige forventede merkostnader i samband med ekstraordinært vedlikehold for kommende år (jfr. referat fra disse møter).
- Blant annet på bakgrunn av konklusjonene fra disse møter har styret oppjustert sameieavgiften (felleskostnadene) for de enkelte seksjonene fra 1.3.2024. Tidspunkt for forespeilet innbetaling av engangsinnbetaling vil bli kontinuerlig vurdert (foreløpig ikke forutsatt før 2026).
- Styret har flyttet sameiets disponible egenkapital til konto med høyere renteavkastning. Dette vil gi sameiet en ganske betydelig fordel i forhold til det man hadde på tidligere rentebærende konto.
- Styret har fornyet en rekke avtaler med leverandører, som Plenklipperen (for vedlikehold av grøntanlegg – fram til april 2024) og vinterbrøyting, med Schindler heis (for heisvedlikehold), og med Fløysand tak. En del andre avtaler er også modne for fornying/revidering, og styret fortsetter med dette arbeidet. Det er også inngått formell avtale med beboer Arne Haugen for diverse nødvendige arbeider som snøbrøyting og strøing.
- Styret har rettet opp i de misforståelser det tidligere har vært angående fordeling av brøyteutgifter mellom sameiet og øvrige tomte-eiere langs Nordåsdalen (disse har tidligere betalt for stor andel i utgiftene i forhold til det man opprinnelig var enige om).
- Brannalarmanlegg i alle leiligheter er skiftet ut i 2023.
- Styret har utført et betydelig arbeid med innhenting av opplysninger og tilbud angående EL-billading, - se egen sak på dette årsmøtet. Utvendige faste parkeringsplasser er også omdisponert i samråd med aktuelle seksjonseiere.
- Det har vært konstatert problemer med port-telefoner/ringeapparat for flere leiligheter. Dette er nå utbedret ved velvillig assistanse fra leverandøren av disse.
- Styret har også hatt en rekke henvendelser vedrørende problemer med inngangsdørene (lås-system) og heisene (uønsket stopp). Disse problemene ble alle løst innen rimelig tid, men situasjonen er under oppsikt i samarbeid med leverandørene. Lekkasjer ved vinduer i felles oppgang (spesielt nr.43) er (sannsynligvis) utbedret.
- Det er foretatt diverse tre-felling mot nord og mot vest (egen regi). Firma Plenklipperen har tilsynelatende fått bukt med uønsket plantevekst på gressplenen mot nord (ved nr.45).
- Altanfronter og bærekonstruksjoner ved altaner i nr.45 er utbedret. De øvrige står for tur i 2024 i den grad det er nødvendig.



- Styret har svart på nabovarsel for utbygging av rampe ved Nordåsdalen 27. Det er presisert at dette ikke medføre parkeringsproblemer mot vår innkjørsel. Dette vil bli holdt kontinuerlig under oppsikt.
- Angående gjesteparkering, så er det sendt oppfordring til beboerne at dersom gjesteparkeringen benyttes (i nødvendig omfang) så bør det legges navnelapp i bilene når det dreier seg om parkering som varer mer enn et par dager, - dette for å holde kontroll med om fremmede benytter seg av våre parkeringsplasser.
- Det ble avholdt fellesdugnad 15.5.2023 med etterfølgende hyggelig nabosammenkomst. Flere beboere tok på eget initiativ jule-sammenkomst på fellesområdet med noe økonomisk støtte fra sameiet for servering (gløgg/kaker/frukt m.m.). Dessverre var oppmøtet noe skuffende, men samme beboere har varslet at man vil prøve på nytt julen 2024, og da forhåpentlig vis med bedre oppslutning.
- Revisjon av vedtekter og husordensregler er ikke prioritert da det likevel viste seg å være lite stemning for dette (på tross av oppfordring på fellesmøte).
- Sykkelstativ og hekke-saks er innkjøpt. Høytrykksspyler vil bli innkjøpt i løpet av våren. Rist ved garasjeinngang er utskiftet.
- Styret har ellers vært behjelpelig ved forefallende arbeider for diverse seksjonseiere etter oppmodning. Intern kompetanse (elektro) i styret har vært en stor fordel her.
- Kommunikasjon med alle seksjonseiere er ordnet på den måten at ca. halvparten (etter eget ønske) får all informasjon fra styret digitalt, men den andre halvparten får alt på papir. Alle papirer for årsmøter skal sendes ut på papir til alle. Seksjonseiere får også jevnlig informasjon fra styret i samband med styremøter alik at man til enhver tid har oversikt over hvilke saker styret arbeider med.

FORESTÅENDE ARBEIDER

- Utvendige lys og lys i fellesarealer vil i løpet av året bli skiftet til led-lys og diverse armaturer vil i den forbindelse bli skiftet.
- Styret er klar over at det kan være fare for skadelig råte ved alle yttervegger, - spesielt der veggene har utbygg i forhold det «normale» vegglike. Dette vil også bli undersøkt med hjelp av «lift» i løpet av våren. Videre tiltak ved utebodene er også under vurdering.
- Nødvendigheten av større vedlikeholdsarbeider i tiden fremover blir også kontinuerlig vurdert, - jfr. den «fundsoppbygging» som sameiet nå ser for seg (ved hjelp av allerede vedtatt engangsinnbetaling).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 229 056.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 327 986 | 1 257 636 | 1 322 000 | 1 491 000 |
| Andre inntekter | 3 | 18 535 | 42 329 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 346 521 | 1 299 965 | 1 322 000 | 1 491 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -20 723 | -19 118 | -24 700 | -23 000 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 318 | -5 080 | -6 000 | -6 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -60 370 | -58 050 | -61 000 | -64 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -14 375 | -13 660 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -561 540 | -588 051 | -543 000 | -595 000 |
| Forsikringer | | -92 915 | -87 574 | -97 000 | -102 000 |
| Energi/fyring | | -61 921 | -75 434 | -86 000 | -80 000 |
| TV- anlegg/bredbånd | | -173 353 | -159 516 | -172 000 | -192 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -137 227 | -104 012 | -179 600 | -139 600 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 167 741 | -1 150 495 | -1 219 300 | -1 251 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | 178 781 | 149 470 | 102 700 | 239 400 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 18 902 | 5 485 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -40 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 18 902 | 5 445 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 197 683 | 154 915 | 102 700 | 239 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 197 683 | 154 916 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 3 495 | 0 |
| Kundefordringer | | 0 | 7 645 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 60 996 | 54 479 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 35 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 671 244 | 484 254 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 5 875 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 612 575 | 596 449 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 354 185 | 1 142 862 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 1 354 185 | 1 142 862 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 229 056 | 1 031 374 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 229 056 | 1 031 374 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 9 651 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 106 270 | 109 991 |
| Skyldige offentlige avgifter | 11 | 7 739 | 185 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 1 469 | 1 313 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 125 129 | 111 488 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 354 185 | 1 142 862 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| <hr/> | | | |
| Bergen, __. __. 2024 | | | |
| Styret i Sameiet Nordås-Skansens | | | |

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 151 538 |
| Felleskostnader | 176 448 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 327 986 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Tilskudd Grønt Ansvar | 16 000 |
| Brøyting 2019-2022 2022-2023 | 2 535 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 18 535 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn | -11 750 |
| Påløpte feriepenger | -1 469 |
| Arbeidsgiveravgift | -7 504 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -20 723 |

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 2022/2023, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 578, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 318.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 375 |
|--|---------|

| | |
|-----------------------------|----------------|
| SUM KONSULENTHONORAR | -14 375 |
|-----------------------------|----------------|

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -107 450 |
|-----------------------------|----------|

| | |
|-----------------------|--------|
| Drift/vedlikehold VVS | -5 188 |
|-----------------------|--------|

| | |
|---------------------------|--------|
| Drift/vedlikehold elektro | -1 661 |
|---------------------------|--------|

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -104 588 |
|-----------------------------------|----------|

| | |
|------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -249 671 |
|------------------------------|----------|

| | |
|--------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold brannsikring | -44 077 |
|--------------------------------|---------|

| | |
|---------------------------------|---------|
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -48 058 |
|---------------------------------|---------|

| | |
|--------------------|------|
| Kostnader dugnader | -848 |
|--------------------|------|

| | |
|---------------------------------|-----------------|
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -561 540 |
|---------------------------------|-----------------|

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-----------|--------|
| Lokalleie | -1 600 |
|-----------|--------|

| | |
|-----------|--------|
| Container | -3 713 |
|-----------|--------|

| | |
|----------------------|--------|
| Verktøy og redskaper | -3 084 |
|----------------------|--------|

| | |
|-----------------|--------|
| Driftsmateriell | -1 326 |
|-----------------|--------|

| | |
|---------------------|---------|
| Renhold ved firmaer | -58 064 |
|---------------------|---------|

| | |
|------------|---------|
| Snørydding | -58 656 |
|------------|---------|

| | |
|--------------------------|------|
| Andre fremmede tjenester | -529 |
|--------------------------|------|

| | |
|--------------------------|--------|
| Kontor- og datarekvisita | -1 020 |
|--------------------------|--------|

| | |
|-------------------------------|------|
| Andre kostnader tillitsvalgte | -578 |
|-------------------------------|------|

| | |
|-----------------------|--------|
| Andre kontorkostnader | -1 776 |
|-----------------------|--------|

| | |
|--------------|--------|
| Kontingenter | -2 500 |
|--------------|--------|

| | |
|--------------------|--------|
| Bank- og kortgebyr | -2 900 |
|--------------------|--------|

| | |
|-------------------|--------|
| Velferdskostnader | -1 483 |
|-------------------|--------|

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -137 227 |
|----------------------------------|-----------------|

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 718 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 16 126 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 58 |
| SUM FINANSINNEKTER | 18 902 |

NOTE: 11**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrek | -5 875 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -1 864 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -7 739 |

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -1 469 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 469 |



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer SP1646173.

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



Til årsmøtet i Sameiet Nordås-Skansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nordås-Skansen** som viser et overskudd på kr 197 683. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene)), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 06. februar 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



| Seksjon | Sameiebrøken | | | | Felleskost 2023 minus like deler (da kr.473) | økning 10% 2024 | felleskost like deler (Telenor inkl.) | måndlig sum denne utregning 2024 | Felleskost 2023 | (Differanse) | ØKING % 2024 |
|---------|---------------|---------------|---------------------|-------------------|--|-----------------|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------|--------------|
| | Arealbrøk | Totalsum alle | Årsum denne leil. | Mnd's kost | | | | | | | |
| 1 | 0,0303 | kr 1.279.000 | kr 38.754 | kr 3.229 | kr 3.992 | kr 3.291,20 | kr 552,00 | kr 3.843 | kr 3.465 | kr 378 | 10,91 |
| 2 | 0,0244 | kr 1.279.000 | kr 31.208 | kr 2.601 | kr 2.410 | kr 2.651,00 | kr 552,00 | kr 3.203 | kr 2.883 | kr 320 | 11,10 |
| 3 | 0,0303 | kr 1.279.000 | kr 38.754 | kr 3.229 | kr 2.992 | kr 3.291,20 | kr 552,00 | kr 3.843 | kr 3.465 | kr 378 | 10,91 |
| 4 | 0,0303 | kr 1.279.000 | kr 38.754 | kr 3.229 | kr 2.992 | kr 3.291,20 | kr 552,00 | kr 3.843 | kr 3.465 | kr 378 | 10,91 |
| 5 | 0,0244 | kr 1.279.000 | kr 31.208 | kr 2.601 | kr 2.410 | kr 2.651,00 | kr 552,00 | kr 3.203 | kr 2.883 | kr 320 | 11,10 |
| 6 | 0,0303 | kr 1.279.000 | kr 38.754 | kr 3.229 | kr 2.992 | kr 3.291,20 | kr 552,00 | kr 3.843 | kr 3.465 | kr 378 | 10,91 |
| 7 | 0,0306 | kr 1.279.000 | kr 39.137 | kr 3.261 | kr 2.601 | kr 3.324,20 | kr 552,00 | kr 3.876 | kr 3.495 | kr 381 | 10,91 |
| 8 | 0,0244 | kr 1.279.000 | kr 31.208 | kr 2.601 | kr 2.410 | kr 2.651,00 | kr 552,00 | kr 3.203 | kr 2.883 | kr 320 | 11,10 |
| 9 | 0,0305 | kr 1.279.000 | kr 39.137 | kr 3.261 | kr 3.022 | kr 3.324,20 | kr 552,00 | kr 3.876 | kr 3.495 | kr 381 | 10,91 |
| 10 | 0,0325 | kr 1.279.000 | kr 41.568 | kr 3.464 | kr 3.209 | kr 3.529,90 | kr 552,00 | kr 4.082 | kr 3.682 | kr 400 | 10,86 |
| 11 | 0,0244 | kr 1.279.000 | kr 31.208 | kr 2.601 | kr 2.410 | kr 2.651,00 | kr 552,00 | kr 3.203 | kr 2.883 | kr 320 | 11,10 |
| 12 | 0,0325 | kr 1.279.000 | kr 41.568 | kr 3.464 | kr 3.209 | kr 3.529,90 | kr 552,00 | kr 4.082 | kr 3.682 | kr 400 | 10,86 |
| 13 | 0,0325 | kr 1.279.000 | kr 41.568 | kr 3.464 | kr 3.209 | kr 3.529,90 | kr 552,00 | kr 4.082 | kr 3.682 | kr 400 | 10,86 |
| 14 | 0,0244 | kr 1.279.000 | kr 31.208 | kr 2.601 | kr 2.410 | kr 2.651,00 | kr 552,00 | kr 3.203 | kr 2.883 | kr 320 | 11,10 |
| 15 | 0,0325 | kr 1.279.000 | kr 41.568 | kr 3.464 | kr 3.209 | kr 3.529,90 | kr 552,00 | kr 4.082 | kr 3.682 | kr 400 | 10,86 |
| 16 | 0,0350 | kr 1.279.000 | kr 42.207 | kr 3.517 | kr 2.860 | kr 3.586,00 | kr 552,00 | kr 4.158 | kr 3.733 | kr 405 | 10,85 |
| 17 | 0,0244 | kr 1.279.000 | kr 31.208 | kr 2.601 | kr 2.410 | kr 2.651,00 | kr 552,00 | kr 3.203 | kr 2.883 | kr 320 | 11,10 |
| 18 | 0,0350 | kr 1.279.000 | kr 42.207 | kr 3.517 | kr 2.860 | kr 3.586,00 | kr 552,00 | kr 4.158 | kr 3.733 | kr 405 | 10,85 |
| 19 | 0,0325 | kr 1.279.000 | kr 41.568 | kr 3.464 | kr 3.209 | kr 3.529,90 | kr 552,00 | kr 4.082 | kr 3.682 | kr 400 | 10,86 |
| 20 | 0,0244 | kr 1.279.000 | kr 31.208 | kr 2.601 | kr 2.410 | kr 2.651,00 | kr 552,00 | kr 3.203 | kr 2.883 | kr 320 | 11,10 |
| 21 | 0,0325 | kr 1.279.000 | kr 41.568 | kr 3.464 | kr 3.209 | kr 3.529,90 | kr 552,00 | kr 4.082 | kr 3.682 | kr 400 | 10,86 |
| 22 | 0,0325 | kr 1.279.000 | kr 41.568 | kr 3.464 | kr 3.209 | kr 3.529,90 | kr 552,00 | kr 4.082 | kr 3.682 | kr 400 | 10,86 |
| 23 | 0,0244 | kr 1.279.000 | kr 31.208 | kr 2.601 | kr 2.410 | kr 2.651,00 | kr 552,00 | kr 3.203 | kr 2.883 | kr 320 | 11,10 |
| 24 | 0,0325 | kr 1.279.000 | kr 41.568 | kr 3.464 | kr 3.209 | kr 3.529,90 | kr 552,00 | kr 4.082 | kr 3.682 | kr 400 | 10,86 |
| 25 | 0,0455 | kr 1.279.000 | kr 58.195 | kr 4.850 | kr 4.993 | kr 4.942,30 | kr 552,00 | kr 5.484 | kr 4.966 | kr 528 | 10,64 |
| 26 | 0,0440 | kr 1.279.000 | kr 56.276 | kr 4.690 | kr 3.346 | kr 4.780,60 | kr 552,00 | kr 5.333 | kr 4.919 | kr 514 | 10,66 |
| 27 | 0,0278 | kr 1.279.000 | kr 35.556 | kr 2.963 | kr 2.746 | kr 3.020,60 | kr 552,00 | kr 3.573 | kr 3.219 | kr 354 | 10,98 |
| 28 | 0,0410 | kr 1.279.000 | kr 52.439 | kr 4.370 | kr 4.048 | kr 4.452,80 | kr 552,00 | kr 5.005 | kr 4.521 | kr 484 | 10,70 |
| 29 | 0,0278 | kr 1.279.000 | kr 35.556 | kr 2.963 | kr 2.746 | kr 3.020,60 | kr 552,00 | kr 3.573 | kr 3.219 | kr 354 | 10,98 |
| 30 | 0,0410 | kr 1.279.000 | kr 52.439 | kr 4.370 | kr 4.048 | kr 4.452,80 | kr 552,00 | kr 5.005 | kr 4.521 | kr 484 | 10,70 |
| 31 | 0,0278 | kr 1.279.000 | kr 35.556 | kr 2.963 | kr 2.746 | kr 3.020,60 | kr 552,00 | kr 3.573 | kr 3.219 | kr 354 | 10,98 |
| 32 | 0,0415 | kr 1.279.000 | kr 53.079 | kr 4.423 | kr 4.098 | kr 4.507,80 | kr 552,00 | kr 5.060 | kr 4.571 | kr 489 | 10,69 |
| | 1,0000 | | kr 1.279.000 | kr 106.583 | | | | kr 1.262.295 | kr 1.133.891 | | |

| | |
|----------------------------|-----------|
| 2 måneder som 2023 | 277 782 |
| 10 måneder ny fastsettelse | 1 262 945 |
| Sum | 1 490 727 |

| | | |
|--------|----|----------|
| kr 474 | 12 | kr 5 094 |
| kr 411 | 12 | kr 4 998 |
| kr 518 | 12 | kr 6 219 |
| kr 534 | 12 | kr 6 406 |
| kr 552 | 12 | kr 6 625 |

(fjeltlig brukt kr.473 for 2023)

kr 1 681 000,00
 kr 212 000,00
 kr 1 279 000,00

Budjetttallet 2024
 Felleskr. 102 000 + Brønnøysundregistrene
 Sameiebrøken



EL-BILLADING I SAMEIET – PRINSIPP/KOSTNADER

Sameiet ved daværende styre tok allerede i perioden 2019-2020 opp denne saken. Tilbud fra ulike leverandører ble da innhentet. Thy Pham i nr. 47 var den som var ansvarlig for kontaktmann for tilbudsinnhenting og hadde samarbeid med styret om dette. (Dokumentasjonen angående disse vurderinger finnes i Styrets arkiver i «Styrebu» i kjelleren). Ettersom det på det tidspunkt var få seksjonseiere som hadde/hadde planer om kjøp av EL-bil, syntes det som om styret da fant at «tiden ikke var moden» for videre felles initiativ angående saken. Nå, pr. februar 2024, er det 5 seksjonseiere som benytter seg av EL-billading. Alle disse har organisert/bekostet sitt eget ladeanlegg på privat basis.

Signaler fra offentlige myndigheter tyder på at salg av nye biler med fossilt brennstoff (bensin/diesel) blir faset ut i relativt nær fremtid. EL-bilene vil da etter hvert bli enerådende når det gjelder personbiler. Det er allerede i lovs form pålagt sameier og borettslag å legge til rette for EL-billading dersom det innen laget fremmes ønske om dette (jfr. borettslagslovens § 5-11 og eierseksjonslovens §25a). Styret ser derfor det som helt nødvendig at dette spørsmålet blir tatt opp og at Sameiet kommer til konklusjon om hvordan fremtidig EL-billading skal organiseres.

Eierseksjonslovens §25a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Styret 2023-2024 tok opp igjen saken høsten 2023 og tok da kontakt med diverse leverandører for prisinnhenting. Av ukjente grunner var responsen fra markedet på det tidspunkt relativt liten, men likevel med nok svar til at styret kunne orientere seksjonseierne om fremdriften av saken på den ekstraordinære generalforsamlingen 30.11.2023 (hvor hovedtemaet ellers var Sameiets langtidsbudsjett og eventuell engangsinnbetaling). Hovedfokus var da om Sameiet skulle velge som hovedprinsipp enten leie av infrastruktur for ladeanlegg, eller alternativt at Sameiet selv skulle eie infrastrukturen*. Styret har etter hvert konkludert, både etter nevnte ekstraordinære generalforsamling og etter ytterligere innhenting av opplysninger samt erfaringer fra tilsvarende sameier/borettslag, at det mest fordelaktige er selv å eie infrastruktur og ikke leie denne på permanent basis av eksterne aktører (mer om dette under).

** Infrastruktur betyr i denne sammenheng selve strømparket til laderne, eksklusiv den enkelte bileiers ladepunkt med utstyr.*

Styret er, som nevnt over, kommet til at det for Sameiet vil være mest fordelaktig å eie og ikke leie infrastrukturen og vil be om årsmøtets tilslutning til denne konklusjonen. Dette gjør at Sameiet i fremtiden vil være uavhengig av kontrakt med en fast leverandør og kan velge å organisere og eventuelt oppgradere/utvide/justere sitt system uten negative kontraktsmessige konsekvenser. (Det kommunale tilskuddet som nevnt under er også betinget av dette). De aller fleste Sameier/borettslag har valgt en slik løsning. Sameiet støtter seg til de generelle råd man har mottatt fra ulike hold om dette.

Styret vil på årsmøte 14.3.2024 be om fullmakt til å inngå avtale med den tilbyder som etter avklaring av diverse forhold finnes å være den mest fordelaktige leverandør for vårt Sameie.

Styret anser det som riktig at alle eierseksjoner belastes likt for den infrastruktur som er nødvendig, - uavhengig av om man på det nåværende tidspunkt disponerer EL-bil eller ikke. Dersom man på det nåværende tidspunkt ikke disponerer EL-bil, vil likevel en slik installering være en permanent verdiøkning i forhold til den pris man kan oppnå



ved salg/avhending av leiligheten. I motsatt fall vil en presisering av manglende mulighet for EL-billading være en negativ faktor som vil redusere leilighetens verdi og også teoretisk være kompliserende ved eventuelt salg.

Ettersom Sameiet nå, både med henblikk på den positive utvikling angående sameiets likviditet, den vedtatte øking i Sameieavgiften («fellesutgiftene») fra mars 2024 og den vedtatte engangsinnbetaling i 2026- 2027 (foreløpig ikke tallfestet), har Sameiet mulighet til å dekke engangsbeløpet for kjøp av infrastruktur for EL-billading uten at man trenger be om ekstra tilskudd fra den enkelte seksjonseier.

Det er likevel ikke nødvendig at den enkelte seksjonseier inngår kundeforhold overfor leverandøren før det eventuelt oppstår behov for bruk av EL-billading. Dette betyr at kostnaden ved etablering av personlig ladeboks, størrelsen kr.20.000,-, først betales når dette kundeforholdet blir etablert.

Sameiet har bedt om tilskudd fra kommunen for etablering av infrastruktur og har fått tilsagn om dette som kr.75.524,-, jfr. brev Byrådsavdeling Byutvikling av 9.2.2024. Slik støtte kan kun oppnås dersom man velger «eie-alternativet».

Som karakteristika ved leie-alternativet er det fra tilbydernes side fremholdt (konf. Eloway) at dette betyr

- Ingen investeringskostnad
- Vedlikeholdsfritt for beboerne
- Timebasert spotlading
- Betaling kun for faktisk forbruk
- Kostnadsfritt bytte av lader ved feil
- Ingen bindingstid ved leie av ladestasjon (inkludert i ladeabonnement)

Som karakteristika ved eie-alternativet er det fra tilbydernes side fremholdt (konf. Eloway) at dette betyr

- Beboer eier ladestasjonen
- Beboer betaler selv for vedlikeholdskostnader
- Timebasert spot-lading
- Betaling kun for faktisk forbruk
- Beboere aktiverer ladeabonnement når de ønsker

INVESTERINGER SOM ALLEREDE ER GJORT AV DE ENKELTE SEKSJONSEIERE

Styret innser at en felles etablering av ladesystem for alle seksjonseiere kan oppfattes som «urettferdig» av dem som allerede har etablert ladesystem (5 seksjonseiere). Styret ser imidlertid ikke noen annen realistisk løsning på dette problemet enn at disse må betrakte det som allerede er betalt som en «nytteverdi» man har hatt inntil etableringen av det nye systemet, og som dessverre ikke vil bli kompensert av fellesskapet. Å beholde de allerede etablerte løsninger parallelt med den nye etableringen, vil etter styrets syn føre med seg så mye komplikasjoner i fremtiden både når det gjelder service på anleggene, strømtilførsel til Sameiet totalt og problemer ved eiendomsrett og salg. Vi håper at de seksjonseiere dette gjelder, vil ha forståelse for dette. Alle vil derfor etter Styrets innstilling bli pålagt å bruke det nye systemet i fremtiden og fjerne etablerte løsninger.

MOTTATTE TILBUD

Angitte firma (se tabeller neste side) har på forespørsel levert tilbud til Sameiet («sammenlignbare» priser i parentes): De to tabellene viser henholdsvis priser ved egen eie av infrastruktur og leiet infrastruktur.

| EIET INFRA-STRUKTUR | Ant. plasser | Pl. ute | Pl. garasje | infrastruktur | Pris pr.boehet | Pris pr. mnd. | Pris pr. ladepunkt | Ladepunkter pris totalt |
|----------------------------|--------------|---------|-------------|-----------------|----------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| ANEO | 32 | 9 | 23 | (bare leiepris) | | | | |
| ELAWAY | 32 | 9 | 23 | Kr. 376 272,- | Kr. 11 758,50 | Kr. 980,- | Kr. 17 900,- | Kr. 562 800,- |
| MER | 32 | 9 | 23 | Kr. 513 579,- | Kr. 16 050,- | Kr. 1 337,50 | Kr. 20 961,25 | Kr. 670 758,40. |



| | | | | | | | | |
|-----------|----|---|----|---------------|-------------|-----------|--------------|---------------|
| KVASSHEIM | 32 | 9 | 23 | Kr. 238 750,- | Kr. 7 461,- | Kr. 622,- | Kr. 20 125,- | Kr. 644 000,- |
|-----------|----|---|----|---------------|-------------|-----------|--------------|---------------|

| LEIET INFRA-STRUKTUR | Ant. plasser | Pl. ute | Pl. garasje | Leie ladestasjon | Lade-abonn. | Leie pr. mnd. | Leie pr. enhet | Sum totalt | Etablering nye kunder |
|-----------------------------|--------------|---------|-------------|------------------|-------------|---------------|----------------|------------------|-----------------------|
| ANEO | 32 | 9 | 23 | | | Kr. 4 992,- | Kr. 156,- | Kr.672 596,- | Kr. 4 990,- |
| ELAWAY | 32 | 9 | 23 | Kr. 289,- | Kr.59/mnd. | Kr. 2 820,- | Kr. 94,- | Kr. 939 072,- | Kr. 17 900,- |
| MER | 32 | 9 | 23 | | Kr.59/mnd | Kr. 2 820,- | Kr. 94,- | Kr. 1 184 337,40 | Kr. 22 409,- |
| KVASSHEIM | 32 | 9 | 23 | (bare eie) | | | | Kr. 644 000,- | Kr. 21 125,- |

ANEO

Som det framgår av tabellene over, har ANEO kun gitt tilbud på «leiets infrastruktur» og er derfor ikke vurdert videre i denne sammenheng. Det vies til Styrets argumentasjon vedrørende valg av prinsipp «eiet/leiet».

ELAWAY

Firmaet har gitt tilbud på både eie- og leie-alternativ, se tabeller. Firmaet anfører at de som første aktør i ladebransjen innfører «spotlading», som vil si at kostnadene med å lade opp bilen vil variere med den faktiske markedsprisen på strøm som gjelder når ladingen faktisk skjer. (Firmaet anfører at generelt i markedet må man gjerne betale en fast pris pr KWh eller en fast pris pr måned – uansett om – eller når man lader. Dette gjør det mulig for beboerne å utnytte svingningene i strømprisene og lade rimeligere når strømmen er billig. Firmaet henviser også til «smartldefunksjon» og sin egen App om dette (under utvikling) for å utnytte disse mulighetene ytterligere.

MER

Så vidt en kan se er det ikke spesielle forhold knyttet til dette tilbudet, og vurderingen vil da primært dreie seg om pris-sammenligning med de øvrige tilbydere, se tabell.

KVASSHEIM

Firma Kvasshheim ha da som forbehold angitt at kostnader knyttet til BKK ikke er medtatt. Og at tilbudet forutsetter at BKK godkjenner telte kapasitet. Det angis videre at det i tilfelle ekstra kabling må påregnes en tilleggssum på kr. 10 000,- inkl. mva. Ladestasjoner for den enkelte seksjonseier vil koste kr. 20.125,- inkl. mva dersom det bestilles minimum 3 stk.

KONKLUSJON

Alle de nevnte tilbydere er anerkjente firma i bransjen og det forventes at alle kan levere tilfredsstillende resultat til sine kunder. Styret vil likevel innhente ytterligere opplysninger fra de enkelte leverandører. Dersom ikke tilfredsstillende svar er mottatt innen tidspunkt for årsmøtet, ber Styret ber derfor om fullmakt fra Sameiet til å velge leverandør ut i fra styrets endelige vurdering. Det vises også til den kompetanse styret har innenfor beslektede fagfelt. Styret vil likevel fortrinnsvis navngi den innstilte firma på årsmøtet dersom dette er avklart.

(En gjør også oppmerksom på at Sameiets vedtekter må tilpasses den nye situasjonen med EL-billadere og kostnadsfordeling angående disse. Det forutsettes at dette enten tas opp enten på ekstraordinært årsmøte eller på ordinært årsmøte i 2025.)

20.02.2024, Styret Sameie Nordås-Skansen

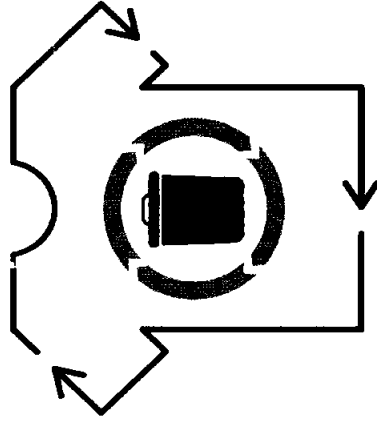
Vedlegg 5



Ved å gi Fretex tøyboksen plass på din eiendom støtter du:

- Sirkulære løsninger gjennom Fretex sitt ombruksarbeid
- Arbeidsplasser i den grønne varehandelen
- Frelsesarmens sosiale arbeid

23 av 27



Bærekraftig forretningspraksis

Fretex jobber for å ha en bærekraftig forretningspraksis som respekterer mennesker, samfunn og miljø.

Fretex illustrasjon.pdf





SAMEIET NORDÅS SKANSEN TIL ÅRSMØTET 14.3.2024 - SUPPLERENDE OPPLYSNINGER

Styret har mottatt (berettiget) kritikk fra valgkomiteen for ikke å ha gjengitt valgkomiteens totale innstilling i de utsendte papirer til årsmøtet 14.3.2024. Innstillingen lyder i sin helhet som følger:

Valgkomiteen har kommet frem til følgende forslag til nytt styre.

Styreleder på valg, velges for 2 år, etter paragraf 6. i vedtektene

Forslag

Helge Christiansen

Styremedlem

Terje Olsen, ikke på valg

Styremedlem

Trond Daviknes, ikke på valg

Varamedlem på valg, velges for 2 år.

Forslag

Gunn May Haugland

Mvh

Valgkomiteen

v/Knut Ytre-Hauge

Styret har i sin innstilling til årsmøtet, jfr. sak 7 i møteinnkallingen, - valg av tillitsvalgte, fulgt valgkomiteens innstilling når det gjelder personer som angitt, og også når det gjelder funksjonstid fram til neste årsmøte (2025), hvor det vil være naturlig å foreta valg på nytt.

I de utsendte årsmøtepapirene er følgende endringer i funksjonstid likevel foretatt:

- Gunn May Haugland velges som varamedlem 1 år (ikke 2 år).
- Helge Christiansen velges som styreleder 1 år i tillegg til det året han allerede har fungert som styreleder (ikke 2 år som foreslått av valgkomiteen)

Dette må da betraktes som styrets forslag i kontrast til overnevnte, og vil bli votert over som alternativ til valgkomiteens forslag (noe vi ville vært formelt riktig saksbehandling fra start).

For Gunn May Haugland:

Styret finner det lite formålstjenlig, spesielt i lys av den avgang fra styret man kan forvente i 2025, at Gunn May Haugland blir valgt som VARAMEDLEM for 2 år. Styret finner det langt mer formålstjenlig at hun nå blir valgt som varamedlem for 1 år, slik at hun kan velges i 2025 som FULLVERDIG styremedlem, - dette også for å sikre kontinuiteten i Styret.

For Helge Christiansen:

Utvidet funksjonstid for Helge Christiansen har vært uformelt drøftet mellom valgkomiteen og Helge Christiansen (undertegnede) og jeg har sagt meg «ikke uvillig» til å fortsette dersom det oppstår problem med kontinuitet. Jeg har **VEND/**



imidlertid presisert at jeg finner det mer naturlig at en av de øvrige styremedlemmer (Olsen eller Daviknes) overtar som styreleder og får da 3 års funksjonstid i stedet for at undertegnede 4 års funksjonstid i styret. Dette vil i så fall bli en del av vurderingen i Valgkomiteens forarbeid til årsmøtet i 2025. Styret har således funnet det riktig på det nåværende tidspunkt å kun foreslå lederkandidat for året 2024-2025 og ikke for en ytterligere periode.

SAMEIETS VEDTEKTER ANGÅENDE STYREMEDLEMMER OG VALG

Det synes å herske noe forvirring angående dette tema i forhold til gjeldende vedtekter. Styret (som i øyeblikket, før årsmøtet 2024) består, i tillegg til vararepresentant) av 3 seksjonseiere som er relativt nylig innflyttet og følgelig har noe begrenset kunnskap om Sameiets historie. Styret forholder seg til det som oppfattes som siste utgave av vedtekter for sameiet, vedtatt i årsmøte 21.02.2019 (verifisert etter søk i protokoll fra samme møte).

I vedtektene heter det under §8.2 *Valg av styret, tjenestetid og vederlag*

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

Valgkomiteen har i samband med den kritikk som er reist mot styret i forhold til overnevnte, påpekt at «det ble i fjor (2023) presisert at medlemmer «skulle» bli valgt for 2 år av gangen, - dette også som nedfelt i vedtektene §8.2.» Styret kan ikke se at dette medfører riktighet, jfr. ordlyden om at «styremedlemmer tjenestegjør i 2 år» osv. Etter styrets tolkning betyr vedtektenes ordlyd at det forutsettes en samlet tid i styret på 2 år, men ikke at man nødvendigvis blir valgt til samme funksjon i disse to årene. Etter styrets tolkning betyr dette også at foreslått vararepresentant selvfølgelig blir valgt som «vara» for ett år, - men at det er underforstått at samme person må forutsette en fortsettelse i styret ett år til, eventuelt i en annen funksjon. Styret aksepterer fullt ut at dette er et tolknings-spørsmål og ser fram til en avklaring på årsmøtet etter drøfting der. Når det gjelder valg av styreleder, finner styret (i likhet med valgkomiteen?) at formalisme i forhold til «tjenestegjøring» ikke bør være fremtredende, - valgkomiteens forslag om ytterligere 2 års tjenestetid tas selvsagt som en tillitsærklæring, men hans (min) tjenestetid i dette tilfellet i høy grad bør være opp til hans (min) villighet på det aktuelle tidspunkt (og følelse av gjensidig tillit) dersom forlengelse er aktuelt utover det som det er uttrykt villighet til. Dette er også betydelig mer enn de to år, som er angitt i vedtektene angående «tjenestegjøring». Se også kommentar på forrige side.

Vedtektene sier ingenting om valgkomite. Det har imidlertid, etter det det nåværende styret har forstått, vært praksis i Sameiet at det også nedsettes en valgkomite ved vanlig flertallsvotering. Knut Ytre-Hauge har etter styrets syn gjort en utmerket jobb i mange år i valgkomiteen. Vi ber imidlertid om at «valgkomite» også tas med som del av sak 7, og da med forslag til minst 2 navn (med glede også Knut Ytre-Hauge) slik at dette kan formaliseres på en skikkelig måte.

NB.: Alt over kan etter styrets syn ses på som del av behandling av sak 7 på årsmøtet, slik at også benkeforslag til vedtak her kan fremmes og voteres over.

26.02.2024, Styret.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.03.24

Selskapsnummer: 6687 Selskapsnavn: Sameiet Nordås-Skansen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

26 av 27

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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