



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 24.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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



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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 650 161	1 499 221
Sum inntekter		1 650 161	1 499 221
Kostnader			
Lønnskostnad		57 941	65 715
Annen driftskostnad		903 481	1 200 006
Sum kostnader		961 423	1 265 721
Driftsresultat		688 739	233 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 397	44 108
Sum finansinntekter		67 397	44 108
Annen finanskostnad			1 756
Sum finanskostnader		0	1 756
Netto finans		67 397	42 352
Resultat før skattekostnad		756 136	275 852
Årsresultat		756 136	275 852
Totalresultat		756 136	275 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		756 136	275 852
Sum overføringer og disponeringer		756 136	275 852



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		4 278	35
Andre fordringer		87 440	57 223
Sum fordringer		91 718	57 258
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 179 927	1 509 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 179 927	1 509 599
Sum omløpsmidler		2 271 645	1 566 858
SUM EIENDELER		2 271 645	1 566 858

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 261 044	1 504 908
Sum opptjent egenkapital		2 261 044	1 504 908
Sum egenkapital		2 261 044	1 504 908
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		9 995	54 875
Skyldige offentlige avgifter		75	119
Annen kortsiktig gjeld		531	6 955
Sum kortsiktig gjeld		10 601	61 950
Sum gjeld		10 601	61 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 271 645	1 566 858



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 321685

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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 24.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

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, 02.03.2026



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 650 161	1 499 221
Sum inntekter		1 650 161	1 499 221
Kostnader			
Lønnskostnad		57 941	65 715
Annen driftskostnad		903 481	1 200 006
Sum kostnader		961 423	1 265 721
Driftsresultat		688 739	233 499
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		67 397	44 108
Sum finansinntekter		67 397	44 108
Annen finanskostnad			1 756
Sum finanskostnader		0	1 756
Netto finans		67 397	42 352
Resultat før skattekostnad		756 136	275 852
Årsresultat		756 136	275 852
Totalresultat		756 136	275 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		756 136	275 852
Sum overføringer og disponeringer		756 136	275 852



Organisasjonsnr: 884 996 422
SAMEIET NORDÅS-SKANSEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
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		4 278	35
Andre fordringer		87 440	57 223
Sum fordringer		91 718	57 258
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 179 927	1 509 599
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 179 927	1 509 599
Sum omløpsmidler		2 271 645	1 566 858
SUM EIENDELER		2 271 645	1 566 858
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 261 044	1 504 908
Sum opptjent egenkapital		2 261 044	1 504 908



Sum egenkapital	2 261 044	1 504 908
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	9 995	54 875
Skyldige offentlige avgifter	75	119
Annen kortsiktig gjeld	531	6 955
Sum kortsiktig gjeld	10 601	61 950
Sum gjeld	10 601	61 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 271 645	1 566 858



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



Årsmøte 2026

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:

24. februar 2026 kl. 19:00, Felles forsamlingslokale-Kjeller , Skjold Kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. BUDSJETT, LANGTIDSBUDSJETT OG ENGANGSINNBETALING

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

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av 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

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til opptjent egenkapital.

Styrets innstilling

Det vises til vedlagt årsrapport og årsregnskap. Det vedlagte resultatregnskap (fra regnskapsfører) må ses i sammenheng med det mer detaljerte regnskapsoppsett (som også finnes som vedlegg her, for å få et mer korrekt bilde av utgiftssiden i året som gikk. Tilsynelatende er det et betydelig mindreforbruk på Drift og vedlikehold, noe som skyldes at utgiftene for snøbrøyting i sin helhet er ført på "Andre driftskostnader, Ser man disse to poster i sammenheng, får man et mer korrekt bilde av forbruket. Energi og fyring er også tilsynelatende stipulert for lavt. Dette forklares ved at ladeutgiftene for de private bilene også er med her, noe som er kompensert ved motpost på inntektssiden. Dette fører igjen til at energi/fyringsutgiftene i realiteten er *lavere* enn budsjettert. Finansinntektene skyldes i all hovedsak renter på sparekonto, som da vil være med å *gradvis* øke denne kontoens størrelse. Sameiet har pr. 31.12.2025 en oppspart egenkapital på sparekonto på kr. 1.807.623, mot ca. kr. 840.000 pr. 31.12.2024, jfr. behov for oppsparte midler. Dersom styrets forslag til vedtak under sak 8 blir godkjent, vil styret si seg tilfreds med Sameiets økonomiske utvikling fram mot de forutsatte større vedlikeholdsarbeider.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 6687 Sameiet Nordås-Skansen Årsregnskap 2025.pdf
2. 6687 Revisjonsberetning 2025.pdf
3. 2026 Driftsresultat.pdf
4. 6687 Sameiet Nordås-Skansen - Årsrapport 2025 revidert.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55 000 for utbetaling i 2026. (Tilsvarende sum for utbetaling i 2025 ble på årsmøtet 2025 satt til kr.50 000, men utbetalingen til styret ble av ulike grunner kun kr. 40 000).

Styrets innstilling

Godtgjørelse til styret for arbeid utført i 2025 og utbetales i 2026 settes til kr. 55 000. Styret fordeler selv summen blant styremedlemmer/varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 55 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens forslag:

Ny styreleder: Cathrine Mjell (for en begrenset tidsperiode)

Nytt styremedlem: Randi Nilsen

Nytt varamedlem til styret: Helene Haga

Gjenvalg: Terje Olsen

Innstilling

Det skal velges ny leder da Helge Christiansen går av etter 4 år i styret, hvorav 3 år som leder. Valgkomiteen har denne gang strevd med å finne villig kandidat til ledervervet. Cathrine Mjell, som har bedt om å bli fritatt fra videre styreverv av personlige grunner, har likevel sagt seg villig til være styreleder i en begrenset periode for at Sameiet skal kunne tilfredsstille lovens krav om til enhver tid å ha godkjent styreleder. Valg på ny, mer permanent styreleder må da foretas senere, - foreløpig med sikte på at annet styremedlem overtar lederrollen. Etter gjeldende regler må dette tas opp på ekstraordinært årsmøte når det blir aktuelt.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Cathrine Mjell

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Randi Nilsen
(2 år)
- Terje Olsen
(gjenvalg)

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Haga
1 år

Vedlegg

1. FOR VALG PERIODEN 2026 - 2027.pdf

Sak 8

BUDSJETT, LANGTIDSBUDSJETT OG ENGANGSINNBETALING

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til vedlagt utredning om saken ned tittel BUDSJETT, LANGTIDSBUDSJETT OG ENGANGSINNBETALING , datert 13.2.2026. I nevnte notat er det redegjort for saken i detalj.

Vi opplever nå en kraftig prisøkning innenfor byggefagene, og de kalkyler som ble utarbeidet i 2023, må derfor delvis ses på som utdaterte. Styret oppfatter vedtaket fattet i 2023 om engangsinnbetaling som modent for endring. Styret foreslår derfor at vedlikeholdsarbeidene i høyere grad må finansieres ved ytterligere opparbeiding av øremerket sparekonto for dette formål. Som det fremgår av vedlegg til saken, så har Sameiets sparekonto for formålet pr. 31.12. 2025 kommet opp i ca. 1,8 million og økes kontinuerlig ved at Sameieavgiften ("felleskostnadene") er satt høyere enn det kontinuerlige forbruket for drift. Likevel vil sparekontoen, på det tidspunkt vedlikeholdsarbeidene starter for alvor, ikke kunne dekke de nødvendige utgifter. Dette vil da medføre et betydelig "underskudd", som i følge nevnte vedtak (se ovenfor) skulle dekkes av en forutsatt engangsinnbetaling på ca. kr. 2 million. Prisutviklingen nå vil med kunne medføre at dette beløpet (se vedlagte foreløpige utregninger) er satt for lavt. En betydelige økning av den forutsatte engangsinnbetalingen kan være uakseptabel for mange av seksjonseierne. Styret fremmer nå derfor forslag om en "Kombinasjon med redusert engangssum (i forhold til tidligere forutsetninger)/økning av månedlig sameieavgift."

Det er i de vedlagte tabeller, med unntak av nødvendige takarbeider, tatt utgangspunkt i tidligere kalkyler. Disse er da justert opp, - først med 30% fra 2023 til 2026 (dagens antatte prisnivå), og deretter med ytterligere 25% fra 2026 til 2029.

Taket synes å fremdeles å være i god stand (kontinuerlig kontrollert hvert år), og veggkledningen ser også relativt bra ut selv om det er observert noe råte på en del av kledningen. Denne råten betegnes av fagfolk som ufarlig i forhold til spredning til de indre, mer vitale konstruksjoner. Sameiet har januar 2026 innhentet kalkyle fra kompetent firma (i form av tilbud) på kostnader ved opprusting av tak, og denne kalkylen er medtatt i de vedlagte oppstillinger og forsøkt indeksjustert (med 25%) fram til 2029.

Styrets innstilling



Styret foreslår at engangsbeløpet justeres til ca. det halve av et eventuelt (forespeilet) underskudd og at de fremtidige større vedlikeholdsutgifter i høyere grad må finansieres ved øket Sameieavgift (felleskost). Konsekvensen av styrets forslag er angitt i vedlagte tabeller (som også viser konsekvensen for de enkelte seksjoner i samsvar med sameiebrøken). *Det må likevel presiseres at beløpenes eksakte størrelse ikke vil være kjent før innhenting av reelle tilbud med henblikk på utførelse.*

Det forutsettes at ny sak må fremmes overfor Sameiets seksjonseiere på det aktuelle tidspunkt, med justering av de oppgitte beløp og eventuelle konsekvenser for seksjonseiernes kollektive inndekning av de reelle utgifter.

Forslag til vedtak

1. Årsmøtet tar til etterretning styrets standpunkt angående størrelsesorden på foreslått engangsinnbetaling for fremtidige vedlikeholdsarbeider. Innbetalingen fra hver seksjon utregnes etter Sameiebrøken.-
2. Årsmøtet godkjenner, som en konsekvens av nødvendigheten av å bygge opp sparekonto og for å dekke underskudd etter gjennomføring av arbeidene, at Sameieavgiften økes fra 1.4.2026 i en størrelsesorden som angitt. Økingen for den enkelte seksjon utregnes etter Sameiebrøken.

Vedlegg

6. vedlikeholdsarbeider kostnader og dekning utgifter 2026 revidert.pdf
7. 2026 alternativer underskuddsdekning nytt oppsett 12 02 2026.pdf
8. Budsjett lantidsbudsjett og engangsinnbetaling 13 02 2026.pdf



SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
ORG.NR. 884996422, KLIENTNR. 6687

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 613 013	1 490 742	1 613 000	1 757 000
Ladeinntekter elbil		25 347	0	0	0
Andre inntekter	3	11 801	8 479	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 650 161	1 499 221	1 623 000	1 767 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 941	-25 715	-26 000	-15 000
Styreonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-5 873	-5 604	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-66 115	-63 570	-67 000	-70 015
Konsulenthonorar		-383	-3 347	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-200 947	-630 905	-360 000	-440 000
Forsikringer		-125 845	-116 958	-140 000	-143 000
Energi/fyring	8	-86 567	-63 857	-68 000	-68 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 211	-189 075	-201 000	-240 000
Andre driftskostnader	9	-201 541	-126 690	-142 600	-98 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-961 423	-1 265 721	-1 056 600	-1 136 325
DRIFTSRESULTAT		688 739	233 499	566 400	630 675
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	67 397	44 108	33 000	33 000
Finanskostnader		0	-1 756	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		67 397	42 352	33 000	33 000
ÅRSRESULTAT		756 136	275 852	599 400	663 675
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		756 136	275 852		



SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
ORG.NR. 884996422, KLIENTNR. 6687

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 278	35
Forskuddsbetalte kostnader		67 784	57 223
Andre kortsiktige fordringer	11	19 656	0
Driftskonto OBOS-banken		372 304	668 177
Sparekonto OBOS-banken		1 807 623	512
Sparekonto OBOS-banken II		0	840 910
SUM OMLØPSMIDLER		2 271 645	1 566 858
SUM EIENDELER		2 271 645	1 566 858
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 261 044	1 504 908
SUM EGENKAPITAL		2 261 044	1 504 908
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	6 112
Leverandørgjeld		9 995	54 875
Skyldige offentlige avgifter	12	75	119
Annen kortsiktig gjeld	13	531	844
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 601	61 950
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 271 645	1 566 858
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, _____.2026
Styret i Sameiet Nordås-skansen

Helge Christiansen /S/

Terje Olsen /S/

Cathrine Mjell /S/

Eivind Birkeland /S/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader - brøk	1 381 173
Felleskostnader - Likt fordelt	231 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 613 013

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Felles lys	800
Brøyting	11 001
SUM ANDRE INNTEKTER	11 801

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-4 250
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-6 000
Påløpte feriepenger	-531
Arbeidsgiveravgift	-7 160
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 941

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-40 000
SUM STYREHONORAR	-40 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-5 873
SUM REVISJONSHONORAR	-5 873

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-38 271
Drift/vedlikehold VVS	-12 107
Drift/vedlikehold elektro	-1 201
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 987
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 731
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 099
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 106
Kostnader dugnader	-12 445
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 947

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-86 567
SUM ENERGI / FYRING	-86 567

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 100
Renhold ved firmaer	-65 133
Snørydding	-126 156
Andre driftskostnader	-517
Andre kontorkostnader	-1 670
Kontingenter	-2 500
Bank- og kortgebyr	-2 860
Øreavrunding	-27
Velferdskostnader	-577
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 541

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 196
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 201
SUM FINANSINTEKTER	67 397



NOTE 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer 19 656

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 19 656

NOTE 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift -75

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -75

NOTE 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger -531

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -531



Til årsmøtet i Sameiet Nordås-Skansen

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nordås-Skansen** som viser et overskudd på kr 756 136. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025 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.



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 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.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 10. februar 2026

Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



1 Resultatregnskap - år Sameiet Nordås-Skanssen

År: 2025 Periode: Desember Enhet: Heltall Valuta: undefined

	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Åvvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
DRIFTSINNTEKTER						
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 613 013	1 613 000	13	1 613 000	1 490 742	1 757 000
3600 Felleskostnader fast eiendom	1 613 013	1 613 000	13	1 613 000	1 490 742	1 757 000
	0	45	-45	45	0	342
Felleskostnader	0	1 381 115	-1 381 115	1 381 115	0	0
Felleskostnader	0	231 840	-231 840	231 840	0	0
Felleskostnader - brøk	1 381 173	0	1 381 173	0	1 283 830	1 491 458
Felleskostnader - Likt fordelt	231 840	0	231 840	0	206 912	265 200
LADEINNTEKTER EL-BIL	25 347	0	25 347	0	0	0
ANDRE INNTEKTER	11 801	10 000	1 801	10 000	8 479	10 000
SUM INNTEKTER	1 650 161	1 623 000	27 161	1 623 000	1 499 221	1 767 000
DRIFTSKOSTNADER:						
PERSONALKOSTNADER	-17 941	-26 000	8 059	-26 000	-25 715	-15 000
STYREHONORAR	-40 000	-40 000	0	-40 000	-40 000	-50 000
REVISJONSHONORAR	-5 873	-7 000	1 127	-7 000	-5 604	-7 210
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-66 115	-67 000	885	-67 000	-63 570	-70 015
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-383	-5 000	4 618	-5 000	-3 347	-5 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 947	-360 000	159 053	-360 000	-630 905	-440 000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	38 271	100 000	-61 729	100 000	82 593	100 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	12 107	20 000	-7 893	20 000	0	20 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	1 201	10 000	-8 799	10 000	202 714	10 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anlegg	2 987	120 000	-117 013	120 000	114 229	175 000
6606 Drift/vedl.hold heiser	55 731	50 000	5 731	50 000	161 240	60 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	24 099	10 000	14 099	10 000	57 434	25 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasjonsanlegg	32 000	0	32 000	0	0	15 000
6614 Drift/vedl.hold garasjeanlegg	22 106	30 000	-7 894	30 000	12 050	15 000
6630 Egenandel forsikring	0	10 000	-10 000	10 000	0	10 000
6640 Kostnader dugnader	12 445	10 000	2 445	10 000	645	10 000
FORSIKRINGER	-125 845	-140 000	14 155	-140 000	-116 958	-143 000
ENERGI / FYRING	-86 567	-68 000	-18 567	-68 000	-63 857	-68 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-216 211	-201 000	-15 211	-201 000	-189 075	-240 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-201 541	-142 600	-58 941	-142 600	-126 690	-98 100
6300 Leie av tomter og lokaler	2 100	1 000	1 100	1 000	800	2 500
6330 Container	0	4 000	-4 000	4 000	0	4 000
6340 Lys	0	2 000	-2 000	2 000	1 904	2 000
6360 Renhold	65 133	65 000	133	65 000	60 116	65 000
6510 Håndverktøy	0	10 000	-10 000	10 000	10 277	10 000
6590 Annet driftsmateriale	0	3 000	-3 000	3 000	1 987	3 000



	Virkelig	Hittil i år Budsjett	Avvik	Hele året Budsjett	Fjoråret Virkelig	Neste år Budsjett
6780 Snørydding	126 156	46 000	80 156	46 000	42 160	0
6790 Annen driftskostnader	517	1 000	-483	1 000	574	1 000
6800 Kontorrekvisita	0	1 000	-1 000	1 000	0	1 000
6860 Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	2 000	-2 000	2 000	0	2 000
6890 Annen kontorkostnad	1 670	1 000	670	1 000	2 363	1 000
7000 Drivstoff transportmiddel 1	0	1 000	-1 000	1 000	498	1 000
7400 Kontingent, fradragsberettiget	2 500	2 600	-100	2 600	2 500	2 600
7740 Øreavrunding	27	0	27	0	0	0
7770 Bank- og kortgebyr	2 860	3 000	-140	3 000	2 875	3 000
7780 Velferdskostnader	577	0	577	0	636	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-961 423	-1 056 600	95 177	-1 056 600	-1 265 721	-1 136 325
DRIFTSRESULTAT:	688 739	566 400	122 339	566 400	233 499	630 675
FINANSINNTTEKT/KOSTNAD						
FINANSINNTEKTER	67 397	33 000	34 397	33 000	44 108	33 000
FINANSKOSTNADER	0	0	0	0	-1 756	0
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	67 397	33 000	34 397	33 000	42 352	33 000
RESULTAT	756 136	599 400	156 736	599 400	275 852	663 675



ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Helge Christiansen	Nordåsdalen 43
Styremedlem	Terje Olsen	Nordåsdalen 47
Styremedlem	Eivind Birkeland	Nordåsdalen 41
Styremedlem	Cathrine Mjell	Nordåsdalen 41
Varamedlem	Gun May Haugland	Nordåsdalen 43

Valgkomitèen

Britt Gjerde	Nordåsdalen 45
Inger Moan	Nordåsdalen 47

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.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiets revisor er Hordaland Revisjon AS v/Roger Sleire. .

Styrets arbeid

Perioden som har vært:

1. Nåværende styre har siden forrige ordinære årsmøte 6.3.2025 og fram til 31.12.2025 hatt 7 ordinære styremøter. I tillegg har det vært 2 ordinære styremøter før årsmøtet 2026, - totalt 9 ordinære styremøter i styreperioden 2025/2026.
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 (pr. 1.1.2026 ca. 1,8 million), - kapital beregnet på forutsatt fremtidig rehabilitering av bygningenes yttertak og yttervegger og eventuelt vinduer) på egen rentebærende konto, noe som har ført til en betydelig merinntekt for året 2025 (finansinntekt kr.67 397,-). Tidspunkt for forespeilet innbetaling av engangsinnbetaling (jfr. vedtak på årsmøte 2024) vil bli kontinuerlig vurdert (det er foreløpig ikke forutsatt at dette vil skje i 2026).

3. Styret har også oppjustert sameieavgiften (felleskostnadene) for de enkelte seksjonene med ca. 6% fra januar 2026 og foreslår eventuelt videre øking i løpet av 2026 (se egen sak på årsmøtet) for fortsatt øking av egenkapital (for å redusere forutsatt beløp for engangsinnbetaling).
4. Styret har inngått ny (revidert) avtale med Telenor angående TV-anlegg/bredbånd. Eksisterende avtaler er fornyet der dette har vært nødvendig og/eller hensiktsmessig. Dette gjelder bl.a. Plenklipperen (for vedlikehold av grøntanlegg og vinterbrøyting) og , Anna Sawa (vask i fellesarealer), og med Fløysand tak (for takinspeksjon/mindre opprettinger).
5. Styret har i 2025 engasjert Andersen Ventilasjonsrens for gjennomgang og rensing av Sameiets ventilasjonsanlegg, - dette med en kostnadsfordeling hvor et fast beløp for alle (tilsvarende på ca. 50% av kostnadene) ble dekket over Sameiets fellesbudsjett og det resterende av den enkelte seksjonseier (med noe varierende sum ifølge den enkeltes ønske om omfang og standard). Etter at diverse uoverensstemmelser angående tolkning av avtalen (angående forutsatt omfang av rensing av kjøkkenventilasjon) ble avklart, synes arbeidet å ha vært gjennomført på en tilfredsstillende måte.
6. Revidert informasjon om helse-, miljø og sikkerhetsarbeid (HMS) i Sameiet, inkludert revidert egenkontrollskjema ble utarbeidet og utsendt 9.5.2025
7. Infrastruktur for nytt Elbil-ladeanlegg ble fullført i 2024 og synes å virke tilfredsstillende. Foreløpig er det kun et begrenset antall beboere som har inngått avtale om bruk. Faktura vil foreløpig bli sendt etterskuddsvis og årlig til alle som lader bilen på sameiets installerte anlegg (styret er foreløpig ansvarlig for utregning/utsending av disse fakturaene).
8. Styret har hatt en tett og god dialog med BIR angående søppelbehandling (selv om det har vært sporadiske problem angående henting av matavfall og plassering av de store containerne. Etter at BIR varslet avvikling av henting av glass/metall fra større sentrale containere, så er spenn for glass/metall er kommet på plass i kjelleren. Antallet er gradvis øket, på vår forespørsel, fra 2 til 4 spenn, - muligens må vi ha flere, men plassforholdene begrenser oss noe. Styret har også gjort avtale med eget firma om jevnlig vask av matavfallsspennene, jfr. problemene med larve/flueplage sommeren 2025.
9. Styret har, som del av samfunnets generelle beredskaps-planlegging, fått plassert en 1000 liters vanntank i kjelleren (kun ment for krisebruk, men vannet kan stå opp til 2 år uten utskifting). Anbefaling om egen lagring av vann (20 liter/person) er også sendt ut.
10. Styret har ellers forsøkt å holde kontinuerlig dialog med beboerne ved jevnlig informasjonsskriv om styrets arbeid, samt informasjon ellers om ulike saker av



betydning for alle og hvordan man skal forholde seg. 2/3 av seksjonseierne får nå denne informasjon digitalt. Papir-informasjon opprettholdes selvsagt til dem som primært ønsker det. Saker som kan nevnes spesielt -

- * Tette vertikale rørføringer
- * Planter/busker ved inngangene
- * Parkeringssituasjonen /gjesteparkering sommerstid
- * Rensing av sluker i leilighetene
- * Orientering om leilighetens røkvarslere
- * Låsing av dører trapperom/garasjekjeller
- * Røyking i blokkenes nærområde
- * TV-kanaler/valgmuligheter (etter ny avtale med Telenor)

11. Styret tok initiativ til dugnad sommeren 2025. Mye nyttig arbeid ble gjort – ikke minst ved takene over inngangene hvor potensielt skadelig mose ble fjernet. Svært god oppslutning og god stemning. Det er også viktig at vi kan møtes til hyggelig samvær og hyggelig prat innimellom, - en ambisjon som absolutt ble virkeliggjort denne gang!, (Julesammenkomsten ute, som vi hadde ønsket oss også for 2025, måtte dessverre utgå pga. været).
12. Styret har gått gjennom problematikken angående utbetalinger til enkeltpersoner og hvilke begrensninger som vi er pålagt. Informasjon om dette er sendt ut til alle (22.9.2025).
13. Angående brannsikring/brannøvelser – reviderte retningslinjer ved evakuering ved branntilløp og oppbevaring av brannfarlige produkter, er utsendt til alle. Det ble også utsendt sjekklister som omhandler behov for assistanse ved evakuering samt oppbevaring av brannfarlige produkter. Styrets brann/HMS-ansvarlige vil ta nye initiativ om dette i løpet av våren 2026.
14. Styret har tatt initiativ til å samle et så komplett som mulig digitalarkiv angående Sameiets drift og Sameiets historie, med styremøtereferater og årsmøtereferater, avtaler, hvem som har bodd her opp gjennom årene, og opplysninger ellers. Dette vil være tilgjengelig for alle fungerende styremedlemmer til enhver tid (arkivet finnes på OBOS-systemets nettsider, reservert for vårt Sameie). Styremedlemmene kan da kontaktes dersom man har behov for informasjon. Arkivet kan kontinuerlig bygges ut ved behov.
15. Styret har funnet det prinsipielt riktig at alle som bruker sameiets fellesstrøm skal betale en (mindre) avgift for dette, - dette enten det gjelder frysebokser, utstyr for bevegelseshemmede som krever opplading, eller annet. Dette er også satt i verk etter generell forespørsel til alle seksjonseiere, og alle som har bekreftet bruk av fellesstrøm, har betalt inn avgift for år 2025. Denne ordning vil bli fortsette i 2026.
16. Styret har tatt initiativ, jfr. punkt på beboermøte 6.3.2025, angående tilrettelegging for barn. Områdets vedtatte reguleringsplan viser lekeplass på den sentrale del av området. Denne reguleringsplan må betraktes som et legalt dokument i forhold til forutsatt utnyttelse av området vårt. Styret er kjent med at det er motstand blant en del



seksjonseierne mot en slik tilrettelegging, og styret har derfor ikke tatt ytterligere initiativ selv om det nå også bor barn i området. Det oppfattes som behov for opparbeidet lekeplass primært er til stede når det gjelder mindreårige barn (noe som i øyeblikket ikke er tilfelle i vårt sameie. Det nåværende styre vil da overlate til fremtidige styrer å eventuelt føre denne saken videre ved oppstått behov.

17. Styret har ellers, som i tidligere år, 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.
18. Brannøvelse har dessverre ikke funnet sted i 2025 på tross av varsel om dette. Dette skyldes flere forhold – først og fremst sykdomsfravær hos ansvarlige, men også værforholdene da dette igjen var aktuelt. Styret vil komme tilbake til dette i løpet av våren 2026. Det vises for øvrig til de oppslag som finnes på ulike steder i Sameiet, inkludert instruks om hvordan man skal forholde seg, og instruks om oppmøtested.
19. Styret har gjort forsøk på å fremskaffe en total nøkkeloversikt for utdelte nøkler i Sameiet. Dette har dessverre ikke lyktes foreløpig, selv om man har en tilnærmet komplett oversikt over alle fellesnøkler. Gjennom årene har det imidlertid vært bestilt svært mange nøkler til de enkelte leiligheter som ikke har vært journalført i Sameiet. Nøkkelfirmaet har også krevet en betydelig sum for å gi ut sine lister, noe som Sameiet ikke har vært villig til å betale. Dette må eventuelt vurderes av nye styrer.
20. Ny garasjeportmotor er montert i 2025 (motoren er kjøpt inn allerede i 2021 og har vært lagret i sameiet flere år, slik at kostnadene ble begrenset i forhold til forventet).
21. Nødlisene har i en periode vært ute av funksjon. Styret har gjort gjentatte forsøk på reparasjon av disse, men uten hell da det ikke har vært mulig å oppdrive reservedeler/ nye deler på grunn av streikekonflikter i Europa. Det regnes imidlertid med at problemet er løst på tidspunkt for årsmøtet.

Sameiet Nordås-Skansen
Styret



FOR VALG PERIODEN 2026-2027

Styreleder, styremedlem, varamedlem og valgkomité

Styreleder: Helge Christiansen (stiller ikke til gjenvalg)

Varamedlem: Gun May Haugland (stiller ikke til gjenvalg)

Medlem av Valgkomiteen: Britt Gjerde (stiller ikke til gjenvalg)

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL STYRETS SAMMENSETNING:

Styreleder: Cathrine Mjell (ny)(for en begrenset tidsperiode)*
(styremedlem fra 2025)

Styremedlemmer: Terje Olsen (gjenvalg) (for 1 år)
Eivind Birkeland (ikke på valg)
Randi Nilsen (ny) (for 2 år)

Varamedlem: Helene Haga (ny) (for 2 år)

Valgkomité: Inger Moan (ikke på valg)
Kari Haaskjold (ny) (for 2 år)

Nordås 10.02.2026

For Valgkomiteén:

Britt Gjerde

Inger Moan

- Cathrine Mjell har av personlige grunner bedt om å bli fritatt fra styreverv. Hun har likevel sagt seg villig, for en begrenset periode, å være styreleder, - dette for at Sameiet skal kunne tilfredsstille lovens krav om til enhver tid å ha godkjent styreleder (jfr. valgkomiteens store vanskeligheter til å skaffe kandidater til dette vervet).

Sameiet ser derfor for seg at det vil være nødvendig med et ekstraordinært årsmøte i 2026 for å velge ny styreleder, fortrinnsvis blant de øvrige styremedlemmer/varamedlemmer, ved Cathrine Mjells avgang som styreleder/styremedlem. Dette vil også kunne innebære at det forslåtte varamedlem rykker opp som fullverdig medlem av styret og nytt varamedlem velges (på samme tidspunkt). Sameiet vil komme tilbake til dette.



VEDLIKEHOLD SARBEIDER SAMEIET NORDÅS-SKANSEN - ANTATT KOSTNADSNIVÅ 2029
SAMLEDE UTGIFTER BASERT PÅ VURDERING 2023/KOSTNADSANSLAG FLØYSAND TAK 2.2.2026

POST	Diverse vedlikehold 2026 (ukjent omfang)	2026 -2030 som tidligere angitt	oppjustert 30% til dagens kost (2026)	(totalsum før justering)	Totalsum just. 2026 (+30%) - TAKARBEIDER separat kalkyle	totalsum etter justering 2029 (+25%)
01.00 Byggester						
.01	Skifting årlig kleiding	kr 300 000	kr 390 000			
.02	Skifting/vedlikehold av vinduer glass (NB - se teksten)	kr 80 000	kr 104 000			
.03	Skifting/vedlikehold av felles dører/port og automatikk	kr 80 000	kr 104 000			
.04	reparasjon uteboder					
.05	boddører	kr 35 000	kr 45 500	kr 495 000	kr 643 500	kr 804 375
02.00 Malingsarbeider						
.01	Maling trappelus og mellomganger	kr 250 000	kr 325 000			
.02	Maling fasader inkl. stillas og taksikring	kr 1 600 000	kr 2 080 000			
.03	Maling boder og gløder	kr 150 000	kr 195 000	kr 2 000 000	kr 2 600 000	kr 3 380 000
03.00 Utomhus						
.01	Asfaltering parkeringsplasser/veier	kr 190 000	kr 247 000			
.02	Asfaltering fellesvei fra Nordåsalen(50% belastes Sameie)	kr 110 000	kr 143 000	kr 300 000	kr 390 000	kr 507 000
04.00 Garasje						
	Vurderes fortløpende innenfor hvert års budsjett					
05.00 Elektro						
.01	Led.lys trappelus og utvendige veggløp					
.02	EL-bill ladere					
06.00 VVS						
	Vurderes fortløpende innenfor hvert års budsjett					
07.00 Helse						
	Vurderes fortløpende innenfor hvert års budsjett					
08.00 Diverse uforutsett vedlikehold						
	Vurderes fortløpende innenfor hvert års budsjett	kr 250 000	kr 325 000	kr 250 000	kr 325 000	kr 422 500
09.00 Taktekking						
.01	Basert på spesifikasjon fra Fløysand tak av 2.2.2026					
	Tidligere kalkyle omtekkning m.m. (se også 08.00)	kr 1 200 000	kr 1 560 000	kr 1 200 000	kr 1 825 595	kr 2 373 274
	skifting av takhetter (inkl. over)					
.02	Oppbygging av renner på hovedtak (ikke spesifisert)					
.03	renner nedløp på boder vurderes					
.04	Diverse småreparasjoner					
10.00 Adm./byggeledelse						
.01	Byggeledelse v/taktekking, maler og tømmerarbeider	kr 150 000	kr 195 000	kr 150 000	kr 195 000	kr 253 500
		kr 4 395 000	kr 5 713 500	kr 4 395 000	kr 5 979 095	kr 7 740 649
Totalsum						

Vedlegg 6

Byggester og malingsarbeider kostnader og dekning utgifter 2026 revidert.pdf



Oppspart egenkapital (sparekonto) pr. 1.1.2026 (ca.)
 Forventet rentegevinst til 2029 (3,5% årlig inkl. akkumulert)
 Forventet overskudd på budsjett 2026
 Forventet overskudd på budsjett 2027
 Forventet overskudd på budsjett 2028
 Forventet overskudd på budsjett 2029
 Forventet overskudd på budsjett 2030

kr 1 800 000 (Dersom disse forutsetninger slår til, kan det eventuelt bli nødvendig med midlertidig
 kr 250 000 lån for dekning av hovedvedlikeholdsutgiftene fra 2030). Det regnes likevel foreløpig
 med at arbeidet vil gå over så lang tid at innbetaling av engangssbeløp i
 arbeidsperioden vil være tilstrekkelig og låneopptak ikke nødvendig.)
 kr 660 000
 kr 710 000
 kr 760 000
 kr 840 000
 kr 890 000

kr 5 910 000

Underskudd (etter vedlikeholdsarbeider): **kr 7 740 649** minus overskudd (se **kr 5 910 000** avrundet til **kr 1 830 649** **kr 1 900 000**)

Alternativ 1: Underskudd ca. 1,9 million dekkes ved øket månedsbetaling

totalt underskudd	dekning årlig	dekning månedlig	gj.snitt i sameiet/jfr. tabell for sameiebrøken
kr 1 900 000	4 kr 475 000	12 kr 39 583	32 kr 1 237

Et gjennomsnittlig tilleggsbeløp på ca. kr.1.250,- i måneden i de neste 4 år kan gjøre engangsinntektene nødvendige. (se tabell på fordeling etter sameiebrøken). Til fradrag: Økede renteinntekter på oppsparte midler/fortsatt indeksjustert årlig øking av månedsavgift.

Alternativ 2: Innbetaling av engangssum (forutsatt 2029-2030)

kr 1 900 000	32 kr 59 375	Gj.snitt i Sameiet/jfr. tabell Sameiebrøken. Til fradrag: Økede renteinntekter oppsparte midler/fortsatt indeksjustert årlig øking av månedsavgift)	
---------------------	---------------------	---	--

Alternativ 3: Redusert engangssum (forutsatt 2029-2030) /justert øking i månedavgift også for 2026

Dette alternativet er redigert for i tekstdelen til årsmøtesaken.

kr 1 000 000	32 kr 31 250	Gj.snitt i Sameiet/se tabell for Sameiebrøken	
Underskudd kr-900 000 dekning årlig	4 kr 225 000	dekning månedlig	gj.snitt i Sameiet/se tabell for sameiebrøken
		12 kr 18 750	32 kr 586



FELLESKOST/SAMEIEAVGIFT - SAMEIET NORDÅS-SKANSEN
DEKNING AV "UNDERSKUDD" (ANTATT KR. 1.9 MILLION) VED FREMTIDIGE HOVEDVEDLIKEHOLD AV BYGNINGSMASSEN, KONSEKVENNS VED ULIKE BETALINGSORDNINGER SAMEIEBRØKSDLELEN (utgave 11 02 2026)

Seksjon	Arealbyrø	Alternativ 1 - Underskudd 1,9 million fordeles ved øking sameieavgift (kommer i tillegg til månedlig sameieavgift pr. 1.1.2026)				Alternativ 2 - Innbetaling av engangssum 1,9 million for dekning av hele underskuddet				Alternativ 3 - Redusert engangssum (KR. 1 MILLION) / øking av månedsaum for dekning av resterende underskudd (kr. 900 000)				
		Totalsum samlet (justeres senere)	Årssum (hvert år)	Årssum over 4 år	månedlig fordeling tillegg	Totalsum samlet (justeres senere)	fordelt på seksjoner etter sameiebrøken	Totalsum samlet engangssum (kr. 900 000)	fordelt på seksjoner etter sameiebrøken	årlig fordeling rest. underskudd kr. 900 000	Månedlig fordeling tillegg	Samleavgift pr.1.2.2026	Nr sameieavgift forslag	øking i %
1	0,0303	kr 1 900 000	kr 14 393	kr 57 570	kr 1 199	kr 1 900 000	kr 57 570	kr 1 000 000	kr 30 300	kr 6 818	kr 5 033	kr 4 455	kr 5 033	13%
2	0,0244	kr 1 900 000	kr 11 590	kr 46 360	kr 966	kr 1 900 000	kr 46 360	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 3 723	kr 4 458	12%
3	0,0303	kr 1 900 000	kr 14 393	kr 57 570	kr 1 199	kr 1 900 000	kr 57 570	kr 1 000 000	kr 30 300	kr 6 818	kr 5 033	kr 4 455	kr 5 033	13%
4	0,0303	kr 1 900 000	kr 14 393	kr 57 570	kr 1 199	kr 1 900 000	kr 57 570	kr 1 000 000	kr 30 300	kr 6 818	kr 5 033	kr 4 455	kr 5 033	13%
5	0,0244	kr 1 900 000	kr 11 590	kr 46 360	kr 966	kr 1 900 000	kr 46 360	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 3 723	kr 4 458	12%
6	0,0303	kr 1 900 000	kr 14 393	kr 57 570	kr 1 199	kr 1 900 000	kr 57 570	kr 1 000 000	kr 30 300	kr 6 818	kr 5 033	kr 4 455	kr 5 033	13%
7	0,0306	kr 1 900 000	kr 14 535	kr 58 140	kr 1 211	kr 1 900 000	kr 58 140	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 4 493	kr 5 067	13%
8	0,0244	kr 1 900 000	kr 11 590	kr 46 360	kr 966	kr 1 900 000	kr 46 360	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 3 723	kr 4 458	12%
9	0,0306	kr 1 900 000	kr 14 535	kr 58 140	kr 1 211	kr 1 900 000	kr 58 140	kr 1 000 000	kr 30 600	kr 6 885	kr 5 067	kr 4 493	kr 5 067	13%
10	0,0325	kr 1 900 000	kr 15 438	kr 61 750	kr 1 286	kr 1 900 000	kr 61 750	kr 1 000 000	kr 32 500	kr 7 313	kr 5 338	kr 4 729	kr 5 338	13%
11	0,0244	kr 1 900 000	kr 11 590	kr 46 360	kr 966	kr 1 900 000	kr 46 360	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 3 723	kr 4 458	12%
12	0,0325	kr 1 900 000	kr 15 438	kr 61 750	kr 1 286	kr 1 900 000	kr 61 750	kr 1 000 000	kr 32 500	kr 7 313	kr 5 338	kr 4 729	kr 5 338	13%
13	0,0325	kr 1 900 000	kr 15 438	kr 61 750	kr 1 286	kr 1 900 000	kr 61 750	kr 1 000 000	kr 32 500	kr 7 313	kr 5 338	kr 4 729	kr 5 338	13%
14	0,0244	kr 1 900 000	kr 11 590	kr 46 360	kr 966	kr 1 900 000	kr 46 360	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 3 723	kr 4 458	12%
15	0,0325	kr 1 900 000	kr 15 438	kr 61 750	kr 1 286	kr 1 900 000	kr 61 750	kr 1 000 000	kr 32 500	kr 7 313	kr 5 338	kr 4 729	kr 5 338	13%
16	0,0330	kr 1 900 000	kr 15 675	kr 62 700	kr 1 306	kr 1 900 000	kr 62 700	kr 1 000 000	kr 33 800	kr 7 425	kr 5 412	kr 4 793	kr 5 412	13%
17	0,0244	kr 1 900 000	kr 11 590	kr 46 360	kr 966	kr 1 900 000	kr 46 360	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 3 723	kr 4 458	12%
18	0,0330	kr 1 900 000	kr 15 675	kr 62 700	kr 1 306	kr 1 900 000	kr 62 700	kr 1 000 000	kr 33 800	kr 7 425	kr 5 412	kr 4 793	kr 5 412	13%
19	0,0325	kr 1 900 000	kr 15 438	kr 61 750	kr 1 286	kr 1 900 000	kr 61 750	kr 1 000 000	kr 32 500	kr 7 313	kr 5 338	kr 4 729	kr 5 338	13%
20	0,0244	kr 1 900 000	kr 11 590	kr 46 360	kr 966	kr 1 900 000	kr 46 360	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 3 723	kr 4 458	12%
21	0,0325	kr 1 900 000	kr 15 438	kr 61 750	kr 1 286	kr 1 900 000	kr 61 750	kr 1 000 000	kr 32 500	kr 7 313	kr 5 338	kr 4 729	kr 5 338	13%
22	0,0325	kr 1 900 000	kr 15 438	kr 61 750	kr 1 286	kr 1 900 000	kr 61 750	kr 1 000 000	kr 32 500	kr 7 313	kr 5 338	kr 4 729	kr 5 338	13%
23	0,0244	kr 1 900 000	kr 11 590	kr 46 360	kr 966	kr 1 900 000	kr 46 360	kr 1 000 000	kr 24 400	kr 5 490	kr 4 458	kr 3 723	kr 4 458	12%
24	0,0325	kr 1 900 000	kr 15 438	kr 61 750	kr 1 286	kr 1 900 000	kr 61 750	kr 1 000 000	kr 32 500	kr 7 313	kr 5 338	kr 4 729	kr 5 338	13%
25	0,0455	kr 1 900 000	kr 21 613	kr 86 450	kr 1 801	kr 1 900 000	kr 86 450	kr 1 000 000	kr 45 500	kr 10 238	kr 6 344	kr 7 197	kr 7 197	13%
26	0,0440	kr 1 900 000	kr 20 900	kr 83 600	kr 1 742	kr 1 900 000	kr 83 600	kr 1 000 000	kr 44 000	kr 9 900	kr 6 160	kr 6 985	kr 6 985	13%
27	0,0278	kr 1 900 000	kr 13 205	kr 52 820	kr 1 100	kr 1 900 000	kr 52 820	kr 1 000 000	kr 27 800	kr 6 255	kr 4 146	kr 4 667	kr 4 667	13%
28	0,0410	kr 1 900 000	kr 19 475	kr 77 900	kr 1 623	kr 1 900 000	kr 77 900	kr 1 000 000	kr 41 000	kr 9 225	kr 5 785	kr 6 554	kr 6 554	13%
29	0,0478	kr 1 900 000	kr 23 705	kr 92 820	kr 1 820	kr 1 900 000	kr 92 820	kr 1 000 000	kr 27 800	kr 6 255	kr 4 146	kr 4 667	kr 4 667	13%
30	0,0410	kr 1 900 000	kr 19 475	kr 77 900	kr 1 623	kr 1 900 000	kr 77 900	kr 1 000 000	kr 41 000	kr 9 225	kr 5 785	kr 6 554	kr 6 554	13%
31	0,0278	kr 1 900 000	kr 13 205	kr 52 820	kr 1 100	kr 1 900 000	kr 52 820	kr 1 000 000	kr 27 800	kr 6 255	kr 4 146	kr 4 667	kr 4 667	13%
32	0,0415	kr 1 900 000	kr 19 713	kr 78 850	kr 1 643	kr 1 900 000	kr 78 850	kr 1 000 000	kr 41 500	kr 9 338	kr 5 848	kr 6 626	kr 6 626	13%
	1,0000		kr 475 000	kr 1 900 000	kr 39 583	kr 1 900 000	kr 1 900 000	kr 1 900 000	kr 1 000 000	kr 225 000	kr 146 368	kr 165 118	kr 146 368	13%

Vedlegg 7

20229 Alternativer underskuddsdekning nytt oppsett 12 02 2026.pdf



SAMEIET NORDÅS – SKANSEN

BUDSJETT, LANGTIDSBUDSJETT OG ENGANGSINNBETALING

På ekstraordinært årsmøte i sameiet 30.11.2023 ble det fattet 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.»

Styret oppfatter dette som et prinsippvedtak som alle seksjonseiere må forholde seg til. Styret oppfatter likevel at en kontinuerlige vurdering av størrelsesorden på den månedlige sameieavgiften (dekning av felleskostnader) også vil ha konsekvenser for engangsinnbetalingens størrelse, og ber om eventuelle innspill om dette. Det forutsettes i nedenstående redegjørelse at Sameiets seksjonseiere er kjent med problemstillingen omkring nødvendige vedlikeholdsarbeider på Sameiets bygningsmasse – vedlikeholdsarbeider som da medfører betydelige utgifter som i sin helhet på en eller annen måte, må dekkes av seksjonseierne i fellesskap.

Overstående vedtak hadde sin bakgrunn i at det på ordinært årsmøte 8.3.2023 ble vedtatt å nedsette et utvalg som skulle arbeide videre med Sameiets langtidsbudsjett (primært det som angikk fremtidige vedlikeholdsarbeider). Disse vedlikeholdsarbeider dreier seg først og fremst om tak og ytterkledning (evt. også om utskifting av vinduer, noe som i den senere tid er tatt med i diskusjonen pga. vinduers generelle begrensede levetid - stipulert til 30 år). Siste store vedlikeholdsarbeider i Sameiet ble foretatt i 2016, og på det tidspunkt delvis finansiert ved ekstra innbetalinger fra alle seksjonseiere (noe som også er en forutsetning for de vedlikeholdsarbeider som må foretas i kommende år, se overstående vedtak). Vedlikeholdsarbeidene i 2016 medførte at Sameiets bankkonti i praksis ble tømt, og noe som igjen medførte at Sameiet måtte ta opp midlertidige lån for den videre drift. Dersom man denne gang er «føre var» regner man med at en slik situasjon kan unngås.

Vedtaket av 8.3.2023 og utvalgets påfølgende arbeid ble så fulgt opp ved at saken ble behandlet på (ikke-beslutningsmyndig) beboermøte 26.6.2023. Her ble det orientert om arbeidsutvalgets arbeid og konklusjoner. På møtet ble det da fremholdt (fra salen) at man i det videre arbeid burde skille mellom «livsnødvendige» tiltak, og tiltak av mer kosmetisk karakter (som da hørte hjemme under det «normale vedlikeholdet» innenfor generelle budsjett. Dette ble da også en forutsetning for det videre arbeidet. På samme beboermøtet ble det også etterlyst forslag til alternative finansieringsløsninger, f.eks. betydelig øking av sameieavgiften i kombinasjon med engangsinnbetaling, - dette i stedet for en store engangsinnbetaling. Foreliggende utredning og de alternative løsninger som er skissert må da betraktes som svar på denne problemstillingen.

Det ble 30.11.2023 avholdt ekstraordinært årsmøte/generalforsamling, hvor hovedvekt var lagt på (sakstittel) ØKING I SAMEIEAVGIFT/INNDEKKING AV FELLESKOSTNADER FOR 2024 OG VIDERE. Som vedlegg til saken hadde styret i Sameiet utarbeidet et dokument kalt



SAMEIET NORDÅS – SKANSEN

«Langtidsbudsjett og engangsinnbetaling, innstilling fra styret på basis av tilråding fra nedsatt arbeidsutvalg». Vedtak ble så fattet som angitt innledningsvis i dette skriv.

ALTERNATIV MED ØKING I SAMEIEAVGIFTEN (FELLESKOSTNADER) MED ELLER UTEN ENGANGSINNBETALING

Som angitt i referat fra beboermøte 26.6.23 ble det også reist spørsmål om alternative løsninger til en engangsinnbetaling i denne størrelsesorden, og i vedlegg vist hvilken øking av sameieavgiften som blir nødvendig dersom det ikke skal foretas engangsinnbetaling. Dette er nå (til årsmøtet 24.2.2026) oppdatert med nye alternativ og nye beløp. Disse er basert på angitte justeringer for prisøking fra 2023 og fremover, samt innhentet foreløpig tilbud fra Fløysand tak. Det er på inntektssiden i utgangspunkt regnet med en «normal» justering av de månedlige innbetalte beløp (Sameieavgiften). Det er som konsekvens av dette regnet med et årlig overskudd i forhold til de fremtidige budsjett (slik som de senere år, - se vedlagt tabell).

Det er da som foreløpig forutsetning regnet med at sameiet vil «ha på bok» ved utgangen av 2030 et samlet beløp på kr. 5 910 000. Styret har så for kalkyleformål anslått nødvendige vedlikeholdsarbeider til en samlet kostnad ca. kr. 7 750 000. Dette vil da medføre et underskudd foreløpig avrundet til kr. 1,9 millioner, som da må dekkes inn. Det presiseres at disse tallene kun er foreløpige kalkyler og må justeres før bindende tallfestede beslutninger foretas. Når det nedenunder regnes med øking av månedlig avgift for å dekke underskudd, så må det presiseres at dette kommer i tillegg til den ordinære økingen basert på prisstigning på normal drift etc. (jfr. angitt overskudd på budsjett for årene 2026 til 2030).

Følgende alternativer er nå lagt til grunn for styrets vurdering:

- (1) Underskudd (hele) fordeles ved øking sameieavgift
- (2) Innbetaling av engangssum for dekning av hele underskuddet
- (3) Revurdert engangssum/øking av månedlig sameieavgift.

Alternativ 3 har i den senere tid vært styrets flertalls foretrukne løsning. En foreløpig øking av sameieavgiften (allerede gjennomført) fra 1.1.2026 på 6% var resultat av kompromiss innad i styret, men da med forutsetning om revurdering av dette tallet på årsmøtet 2026 (foreliggende sak). Det vises til styrets forslag til vedtak (nedenfor).

Det vises også til vedlagte tabeller angående konsekvenser for de enkelte seksjonseiere (sameiebrøken). Beløpene er her indeksregulert (så godt det lar seg gjøre på det nåværende tidspunkt) fram til innbetalingstidspunkt (2029-2030). Dette medfører at tallene for alternativ 2 i realiteten er for høye i forhold til dagens pengeverdi (2026). Tallene under alternativ 3 vil, i motsetning til alternativ 2, medføre en noe for høy belastning de første år, med lavere reell belastning i etter hvert. Dersom kalkylene for vedlikeholdsarbeidene er satt for lavt, kan dette muliggjøre en viss ytterligere øking i den årlige sameieavgiften uten at dette reelt sett fører til økt belastning på seksjonseiernes økonomi. Dette må imidlertid vurderes fortløpende.

Når det gjelder årets (2026) budsjett, så har styret allerede gjennomført en øking på ca. 6% fra og med 1.1.2026. Denne moderate økningen forutsatte da at styret ville fremme sak overfor årsmøtet om en ytterligere øking fra og med 1.4.2026, men vil nå primært foreslå en øking i samsvar med alternativ 3 som angitt ovenfor. En betydelig engangsinnbetalingen vil under alle omstendigheter bli nødvendig, men vil da kunne reduseres vesentlig dersom oppspart beløp på sparekonto kan økes de neste 3-4 år.



SAMEIET NORDÅS – SKANSEN

KONKLUSJON/ANBEFALING

Ettersom alternativ 1 (over) allerede er avvist av ekstraordinært årsmøte 30.11.2023, vil valget nå stå mellom en i praksis moderat øking av den månedlige innbetaling i årene 2027-2030. (6% øking allerede foretatt fra 1.1.2026) kombinert med en relativt høy engangsinnbetaling fra alle seksjonseiere, eller en mer radikal øking i den månedlige sameieavgift (felleskost) for å begrense engangsinnbetalingens størrelse.

Styret vil derfor anbefale følgende løsning, - dette i samsvar med alternativ 3 ovenfor –

EN KOMBINASJON MED REDUSERT ENGANGSSUM (i forhold til tidligere forutsetninger) /ØKING AV MÅNEDLIG SAMEIEAVGIFT.

Sameiet vil inntil videre gå inn for at det forutsatte «underskuddet» etter gjennomføring av de kommende store vedlikeholdsarbeidene, delvis dekkes ved en engangsinnbetaling foreløpig forutsatt til samlet kr. 1 million (se vedlagt oppstilling over fordeling av dette beløp etter sameiebrøken (gj.snitt innbetaling kr.31 250 – se vedlagt oppstilling hvor økingen for hver enkelt seksjon fremgår). Styret forutsetter at det resterende underskuddet, foreløpig antatt i størrelsesorden kr.900 000, dekkes ved øking av sameieavgiften allerede fra 1.4.2026, dette for å dekke det underskuddet som med nødvendighet vil fremkomme (gj.snittlig kr.651 pr. måned – se vedlagt oppstilling hvor økingen for hver enkelt seksjon fremgår).

Det presiseres, som i tidligere saksutredninger angående dette temaet, at tallene ikke må sees på som eksakte, men være gjenstand for mer eller mindre moderate justeringer. Det påhviler Sameiets styre å kontinuerlig forsøke å disponere de økonomiske midler så godt som mulig. Men både kronekurs/inflasjon og generell prisstigning kan påvirke tall som er vist her.

Som også tidligere presisert av arbeidsutvalget, vil styret understreke følgende:

- Når vi fremover skal rehabilitere bør vi ta en skikkelig oppgradering og tenke langsiktig.
- Når det gjelder de økonomiske rammer må vi nå ta et "godt" overslag, være i forkant og få med alt for å unngå «overraskelser» etter noen få år.
- Vi må også prøve å tenke gjennom hva som kan bli uforutsette kostnader fremover, selv om det er vanskelig.
- Dette blir en god investering, verdikning av leilighetene, et attraktiv sameie samt øking av trygghet og trivsel for beboerne.

Styret fremmer derfor følgende forslag til vedtak:

1. Årsmøtet tar til etterretning styrets standpunkt angående størrelsesorden på foreslått engangsinnbetaling for fremtidige hovedvedlikeholdsarbeider. Innbetalingen fra hver seksjon utregnes etter Sameiebrøken.
2. Årsmøtet godkjenner, som en konsekvens av nødvendigheten av å bygge opp sparekonto for hovedvedlikeholdsarbeider og for å dekke underskudd etter gjennomføring av arbeidene, at Sameieavgiften økes fra 1.4.2026 i en størrelsesorden som angitt. Økingen for den enkelte seksjon utregnes etter Sameiebrøken.

13.02.2026 Sameiet Nordås-Skansen v/Styret

Helge Christiansen Cathrine Mjell Terje Olsen Eivind Birkeland Gun May Haugland

Vedlegg: Talloppstillinger for de nevnte alternativer med konsekvens etter sameiebrøken

3

Vedlegg 8

27 av 20 budsjett lantidsbudsjett og engangsinnbetaling 13 02 2026.pdf



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.02.26

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.