



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 824 940 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: 04.03.2026

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, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 824940312

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		3 400 483	3 362 664
Sum inntekter		3 400 483	3 362 664
Kostnader			
Lønnskostnad		142 340	141 484
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 000	7 000
Annen driftskostnad		2 731 244	3 056 238
Sum kostnader		2 880 584	3 204 722
Driftsresultat		519 900	157 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 441	26 334
Sum finansinntekter		35 441	26 334
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		35 441	26 334
Resultat før skattekostnad		555 341	184 276
Årsresultat		555 341	184 276
Totalresultat		555 341	184 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		555 341	184 276
Sum overføringer og disponeringer		555 341	184 276



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 500	52 500
Sum varige driftsmidler		45 500	52 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 500	52 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 912	-25 907
Andre fordringer		520 483	505 056
Sum fordringer		527 395	479 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 710	1 306 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 710	1 306 213
Sum omløpsmidler		2 405 105	1 785 362
SUM EIENDELER		2 450 605	1 837 862

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		2 254 065	1 698 724
Sum opptjent egenkapital		2 254 065	1 698 724
Sum egenkapital		2 254 065	1 698 724
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		144 544	112 278
Annen kortsiktig gjeld		51 996	26 859
Sum kortsiktig gjeld		196 540	139 137
Sum gjeld		196 540	139 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 450 605	1 837 862



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349530

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 824 940 312
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY
Forretningsadresse: v/OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 824 940 312
SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 400 483	3 362 664
Sum inntekter		3 400 483	3 362 664
Kostnader			
Lønnskostnad		142 340	141 484
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		7 000	7 000
Annen driftskostnad		2 731 244	3 056 238
Sum kostnader		2 880 584	3 204 722
Driftsresultat		519 900	157 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 441	26 334
Sum finansinntekter		35 441	26 334
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		35 441	26 334
Resultat før skattekostnad		555 341	184 276
Årsresultat		555 341	184 276
Totalresultat		555 341	184 276
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		555 341	184 276
Sum overføringer og disponeringer		555 341	184 276



Organisasjonsnr: 824 940 312
SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		45 500	52 500
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 500	52 500
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 912	-25 907
Andre fordringer		520 483	505 056
Sum fordringer		527 395	479 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 710	1 306 213
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 877 710	1 306 213
Sum omløpsmidler		2 405 105	1 785 362
SUM EIENDELER		2 450 605	1 837 862
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 254 065	1 698 724
Sum opptjent egenkapital	2 254 065	1 698 724
Sum egenkapital	2 254 065	1 698 724
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	144 544	112 278
Annen kortsiktig gjeld	51 996	26 859
Sum kortsiktig gjeld	196 540	139 137
Sum gjeld	196 540	139 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 450 605	1 837 862



Organisasjonsnr: 824 940 312
SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3286

SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

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:

4. mars 2026 kl. 11:00, Lounge Signaturhagen Nøtterøy.

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.

Velkommen til årsmøtet 2026 i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Vi ønsker alle velkomne til årets møte i Loungen i vårt vakre bygg. De som ikke kan komme kan levere skriftlig fullmakt til en de stoler på, dersom de ønsker at andre skal stemme på vegne av dem. Husk at du ikke kan pålegge denne personen hvordan denne skal stemme, du må altså håpe på at dere er enige i det vedkommende stemmer.

Minner om at det ikke er eventuelt på et årsmøte, det betyr at saker som ikke har kommet styre i hende innen fristen, ikke vil bli behandlet i dette møtet. Det er derfor vi har opprettet dialogmøter, for uformelle samtaler og deling av informasjon.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Etablering av Teknisk Gruppe
9. Forslag til vedtektsendring og instruks vedlikeholdsfond, ny paragraf 4.1
10. Valgkomite - Vedtektsendring
11. Endring av vedtektene 2.3.2. - Husordensregler
12. Innkommen sak 2 årsmøte 2026 - Mandat for Hagegruppen og SPA gruppen
13. Forslag tillegg til vedtekter paragraf 6.3
14. Instruks valgkomité



15. Bruk av fellesareal

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY



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

Styrets forslag er styreleder Trond Crame

Forslag til vedtak

Trond Crame er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Protokoll føres av møteleder



Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Trond Crame foreslått. Som protokollvitner ble Karin Hazeland og Bjørn Tenvik foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Møteinnkalling godkjennes

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 egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår å sette over kr. 300.000 til vedlikeholdsfondet i tillegg til 3% i året som tidligere vedtatt, da likviditeten er god.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap sammenstilt sign.pdf

2. Uttalelse fra styret signert.pdf



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 127.000

Varamedlemmene godtgjøres med kr. 500 pr. møte, totalt kr 9.500

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelsen vedtas

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 136.500 medregnet varamedlemmene.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har levert

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er vedlagt, deres kandidater er lagt inn her som kandidater.

Styrets vurdering er at avtalen med ekstern styreleder som ligger her, ikke kan signeres. Årsaken er at man ikke kan tidsbestemme et styreverv, selv om man blir valgt. Det er signalisert at kandidaten er villig til å endre innholdet, som må legges frem i årsmøtet.

Det er i avtalen beregnet kr. 96.000 i honorar som grunnbeløp, med tillegg for alle andre møter enn ordinært årsmøte, samt alle timer som benyttes utover 4 - 6 møter faktureres fra hans selskap. Det er derfor ikke mulig å vite hva dette vil beløpe seg til, men det vil kunne beløpe seg til kr. 50.000 eller mer, i tillegg til fastbeløpet.

Det er uklart hvem som skal signere avtalen på vegne av sameiet

Valgkomiteen har foreslått Arild Martinsen som valgkomite, det er styrets vurdering at komiteen bør bestå av minst to personer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Geir Christoffersen

VALKOMITEENS INNSTILLING

Som styreleder mener vi at Geir er et godt valg. Dette i kraft av hans erfaring knyttet til de ulike forhold som påvirker Sameiet; i nåtid og ikke minst overfor fremtidige forventede utfordringer.

Geir's «orkesterplass» til 16 sameiers- og boretlags avtaler med aktører og instanser kan gi grunnlag for gode valg knyttet til driftsøkonomi.



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ikke Foreslått enda

Inger Johanne har varslet at hun ikke ønsker å være i styret ett år til, det medfører at valgkomiteen vil legge frem et navn til i møtet.

- Karin Hazeland

INNSTILLING

Ut fra samtaler med flere, og sett i en helhetsvurdering anbefaler vi Karin som nytt styremedlem.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Haugen
- Bjørn Bangsund

Vedlegg

1. GEIR CHRISTOFFERSEN.pdf
2. 260212 vALGKOMMITEENS INNSTILLING Dokument1 STYRE ledelse.pdf
3. Avtale ekstern styreleder Sameiet Signaturhagen Nøtterøy.pdf

Sak 8

Etablering av Teknisk Gruppe

Forslag fremmet av:

Lorents Stueland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Til styremøte 15.12.2025 ble det fremmet en sak om å etablere en teknisk gruppe, for å gjøre det enklere å være og å velge styremedlemmer. Dermed kan vi se etter kandidater uten at teknisk kunnskap er avgjørende. Styret mente dette var en god ide, og vedtok å ta dette opp på årsmøtet 2026.

Lorents Stueland ble bedt om å lage et forslag til Teknisk Styringsgruppe, noe han har arbeidet med en stund, og som nå er lagt frem her.

Årsmøtet velger en leder for gruppen, og deltagere ved etablering.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å velge en slik gruppe

Forslag til vedtak

Teknisk Støttegruppe etableres med mandat som foreslått over.



Vedlegg

6. Styringsdokument for teknisk støttegruppe.pdf

Sak 9

Forslag til vedtektsendring og instruks vedlikeholdsfond, ny paragraf 4.1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Da Signaturhagen nå har kommet godt i gang med vedlikeholdsfond, styret mener det er behov for å etablere retningslinjer for fondet.

Forslag til ny § 4A Vedlikeholdsfond (tilføyes etter § 4 Felleskostnader) • § 4.1 Vedlikeholdsfond

- Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond for å sikre finansiering av fremtidig vedlikehold og påkostninger av felles bygningsmasse, tekniske installasjoner og fellesarealer.
- Forvaltning og bruk av vedlikeholdsfondet skal følge instruks vedtatt av sameiermøtet. Instruksen kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektsendringen med vedlegg vedtas

Vedlegg

7. A1-2025-09-10 Vedlikeholdsfond - forslag til vedtektsendring - innstruks -1.pdf

Sak 10

Valgkomite - Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å sikre åpne og gode valgprosesser i sameiet. En valgkomité vil bidra til bredere rekruttering og mer forutsigbare valg av styremedlemmer og andre tillitsvalgte. Det er i dag ingen bestemmelser om valgkomité i vedtektene.

Forslag til løsning:

Styret foreslår at årsmøtet oppretter en valgkomité, og vedtar en instruks for valgkomiteens arbeid. Det foreslås også en vedtektsendring for å sikre at ikke to fra samme seksjon kan sitte i styret eller valgkomité samtidig.

Instruks for valgkomité (vedlegg):

- Valgkomiteen består av 2–3 medlemmer valgt av årsmøtet.
- Ingen seksjon kan ha mer enn én representant i valgkomiteen.



- Komiteen foreslår kandidater til styret og andre verv.
- Komiteen leverer skriftlig innstilling før årsmøtet.
- Full instruks følger som eget vedlegg.

Forslag til vedtektsendring:

§ 6.5 Valgkomité

Sameiermøtet kan opprette en valgkomité for å foreslå kandidater til styret og andre tillitsverv. Valgkomiteen skal bestå av 2–3 medlemmer valgt av sameiermøtet. Ingen seksjon kan ha mer enn én representant i styret eller valgkomité samtidig. Instruks for valgkomité vedtas av årsmøtet.

Forslag til vedtak:

- Årsmøtet oppretter valgkomité etter vedlagt instruks.
- Årsmøtet vedtar foreslått endring i vedtektene.

Vedlegg: Instruks for valgkomité

Instruks for valgkomité

1. Formål

Valgkomiteens oppgave er å foreslå kandidater til styret og andre tillitsverv i sameiet, og bidra til at styret får god kompetanse og bred representasjon.

2. Sammensetning

- Valgkomiteen består av 2–3 medlemmer valgt av sameiermøtet.
- Det skal ikke være mer enn én representant fra samme eierseksjon i valgkomiteen.
- Medlemmene velges for 2 år, med mulighet for gjenvalg.

3. Arbeidsprosess

- Komiteen kartlegger hvilke verv som er på valg og hvilke kompetansebehov styret har.
- Komiteen innhenter forslag til kandidater fra sameierne.
- Kandidater skal forespørres direkte om de ønsker å stille.
- Komiteen vurderer kandidater ut fra kompetanse, motivasjon og egnethet.
- Komiteen leverer en skriftlig innstilling til styret før årsmøtet.

4. Krav til kandidater

- Det skal ikke være mer enn én representant fra samme eierseksjon i styret.
- Kandidater må være myndige.
- Styremedlemmer kan være eksterne, men det oppfordres til at flest mulig er seksjonseiere.

5. Taushetsplikt

- Komiteen skal behandle personopplysninger konfidensielt.

6. Evaluering



· Komiteen evaluerer prosessen etter årsmøtet og gir innspill til forbedringer.

Forslag til vedtak

Styret fremmer forslaget på vedtektsendring på årsmøte 2026.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslaget på vedtektsendring på årsmøte 2026.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas

Sak 11

Endring av vedtektene 2.3.2. - Husordensregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at sameiet har husordensregler, for å gjøre det enklere å ha oversikt over ordensbestemmelsene i sameiet, uten at hver detalj er vedtektsfestet.

Forslaget til Husordensregler er vedlagt.

Vedtektsendring:

2.3.2 Dyrehold

Innvendig og utvendige fellesarealer kan ikke benyttes til opphold av dyr, kun nødvendig adkomst til og fra seksjonene og til garasjeanlegg.

Til

2.3.2 Husordensregler

Sameie skal ha husordensregler.

Endringer av husordensregler skal godkjennes i årsmøte.

Styrets innstilling

Styret foreslår at ovennevnte vedtas

Forslag til vedtak

Styret foreslår at ovennevnte vedtas

Vedlegg

8. 2026 Husordenregler - 1.pdf



Sak 12

Innkommen sak 2 årsmøte 2026 - Mandat for Hagegruppen og SPA gruppen

Forslag fremmet av:

Arild Marthinsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette er forslag til mandater for Hagegruppen og SPA-gruppen som bør besluttes på årsmøte 4. mars 2026. Selv om alt det underliggende har vært praktisert gjennom flere år, kan det være greit å klarlegge dette for alle i sameiet, også nyinnflyttede.

Mandat for Hagegruppen

Et antall beboere som er gitt i oppgave av styret å ivareta drift og utvikling av uteområdet (fellesareal) utenfor terrasser. Primæroppgaver er vedlikehold av: plener, busker, hekker, trær, grusveier, herunder luking.

Grunnlaget for plan for fellesområde er skisse angitt under vedtekter (se Vibbo). Vesentlig avvik med denne skal tas opp med styret.

Hagegruppen har et årlig budsjett til drift og investering på NOK 20 000 (2025). Videreføres i 2026,

Hagegruppen avgir en årlig rapport til styret som tas med i styrets årsrapport.

Mandat for SPA-gruppen

Et antall beboere som er gitt i oppgave å ivareta løpende og årlig vedlikehold av motstrømsbasseng og massasjebad. Det skal vektlegges å opprettholde en god hygiene i begge bassenger. Det skjer gjennom filterbytte, balansering av kjemikalier og vannkvalitet, og eventuell service. Årlig vedlikeholdsprosedyre er vesentlig for å unngå verdiforringelse av bassenger.

SPA-gruppen har et årlig budsjett til drift og investering på NOK 15 000.

SPA-gruppen avgir en årlig rapport til styret som tas med i årsrapport.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir Gruppene Hage Gruppen, SPA Gruppen og Trivsel Gruppen gis et formelt ansvar for de områdene de har ansvar for.

Styrets innstilling

Styret er delt i sin innstilling, tre styremedlemmer mener forrige sak dekker denne forespørselen. Styreleder mener følgende: foreslår at det utarbeides mandat for hver gruppe, i samarbeid med gruppene.

Forslag til vedtak

Styret er delt, foreslår at saken avvises da den er behandlet i forrige sak



Sak 13

Forslag tillegg til vedtekter paragraf 6.3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å sikre åpne og gode valgprosesser i sameiet. En valgkomité vil bidra til bredere rekruttering og mer forutsigbare valg av styremedlemmer og andre tillitsvalgte. Det er i dag ingen bestemmelser om valgkomité i vedtektene.

Forslag tillegg til vedtekter paragraf 6.3 Sameiermøtet skal opprette en valgkomité for å foreslå kandidater til styret og andre tillitsverv. Valgkomiteen skal bestå av 2 medlemmer valgt av sameiermøtet. Ingen seksjon kan ha mer enn én representant i styret eller valgkomité samtidig. Instruks for valgkomité vedtas av årsmøtet.

Styret foreslår at vedtektenes §6.3 endres fra:

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

til:

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styreleder
- Valg av valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

Styrets innstilling

Styret mener valg av valgkomité bør være en del av vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen vedtas



Vedlegg

9. Valgkomiteens oppgaver.pdf

Sak 14

Instruks valgkomité

Forslag fremmet av:

Arild Martinsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valgkomiteens oppgaver

1. Kartlegge behov og kompetanse

- Vurdere hvilke roller som er på valg kommende år.
- Kartlegge hvilken kompetanse styret trenger for å fungere godt (økonomi, jus, teknisk innsikt, samarbeidsevner, erfaring osv.).
- Snakke med styret om hvilke utfordringer og behov som finnes, uten at styret styrer komiteens arbeid.

2. Evaluere sittende styremedlemmer

- Innhente informasjon om hvordan styret har fungert.
- Vurdere om sittende medlemmer ønsker gjenvalg.
- Gjøre en selvstendig vurdering av om gjenvalg er hensiktsmessig.

3. Rekruttere nye kandidater

- Aktivt oppsøke og intervju potensielle kandidater.
- Sikre at kandidatene er kvalifiserte, motiverte og forstår ansvaret.
- Vurdere habilitet, integritet og egnethet.

4. Utarbeide en balansert innstilling

- Lage en helhetlig innstilling som dekker alle verv på valg.
- Begrunne forslagene kort og saklig.
- Sikre at innstillingen er i tråd med vedtektene (antall medlemmer, varamedlemmer, funksjonstid osv.).

5. Presentere innstillingen

- Levere innstillingen innen fristen
- Presentere innstillingen på årsmøtet / generalforsamlingen.
- Være tilgjengelig for spørsmål fra medlemmene.

Uavhengighet fra eksisterende styre

Valgkomiteens uavhengighet er helt sentral for legitimiteten. Det innebærer:

1. Komiteen skal ikke styres av styret

- Styret kan gi informasjon om behov og utfordringer, men skal ikke påvirke hvem



komiteen foreslår:

- Styret kan ikke instruere komiteen eller legge føringer på innstillingen.

2. Komiteen skal opptre nøytralt

- Komiteen skal vurdere alle kandidater objektivt.
- Komiteens medlemmer bør ikke selv sitte i styret (med mindre vedtektene sier noe annet).
- Komiteen skal unngå habilitetskonflikter (familie, nære venner, økonomiske interesser).

3. Komiteen skal ivareta medlemmenes interesser

- Komiteens mandat kommer fra årsmøtet, ikke fra styret.
- Komiteen skal foreslå det den mener er best for fellesskapet, ikke for styret eller enkeltpersoner.

Styrets innstilling

Denne saken er behandlet under sak om vedtektsendring 6.3

Forslag til vedtak

Saken godkjennes ikke

Sak 15

Bruk av fellesareal

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiets fellesarealer er definert som områder som ikke inngår i beboers seksjon. I denne sammenheng vises det til hageområdet, ute, det vil si området utenfor beboeres terrasser og stor felles terrasse. Dette området har siden 2021 vært vedlikeholdt av Hagegruppen, et antall beboere som frivillig har gjennomført dette for sameiets beboere som en forlengelse av styrets ansvar. Tiltak utover normalt vedlikehold, som kontainer, pergola og overvannsbasseng har vært avklart med styret. Hagegruppen har eget drift- og investeringsbudsjett og rapporterer årlig til styret.

Drøfting

Planen for fellesareal ble utformet av en landskapsarkitekt ved etablering av Signaturhagen. I det store har vi holdt oss til denne planen med nødvendige justeringer.

Fellessområdet er noe vi alle har et ansvar for og er nå på et nivå som vi kan være bekjent av.

Hagegruppen har fått positive tilbakemeldinger fra beboere for det arbeid som er utført i fellesområdet. En vesentlig suksessfaktor er at parsell-ansvarlige har tatt del i felles løsning og samarbeid mht busker slik at hagen får et felles uttrykk.

Hagegruppen har siden 2021 gjennomført arbeidet med styrets tillit. Uenighet har vært løst gjennom flertallsavgjørelse.



Ved å vedlikeholde hagen med egne krefter sparer vi fellesskapet for et beløp som ellers ville medført økte felleskostnader. Som Alfa-gruppen (konsekvensutredning av økt gjennomsnittsalder i sameiet) redegjorde for (2024) var årlig beløp estimert til NOK 206 000 ved å sette dette arbeidet bort.

Bruk av fellesområde er nærmere beskrevet i vedtektenes pkt 2.3. Dette har vært en norm som har vært akseptert (sedvane) av alle beboere.

I 2025 har vi dessverre hatt enkelte episoder der noen har utfordret vedtektenes bestemmelser og Hagegruppens innstilling av hva den enkelte fritt kan gjøre i fellesområdet. Det har vært svært utfordrende å kommunisere dette når hagegruppen har påvist problemet som ikke er akseptabelt. Derfor mener Hagegruppen at det er ønskelig at slike tvister/uenigheter avgjøres av sameiet ved årsmøtet.

Ved å slippe opp for at beboere fritt skal kunne gjennomføre tiltak i fellesområdet vil det føre til en hage som blir utfordrende å vedlikeholde.

Slutning

For rydde opp i dette må vi etablere klare retningslinjer for hva beboere kan og ikke kan gjøre i fellesområde, foreslås følgende vedtak i årets årsmøte:

Forslag til vedtak

Beboere har ikke anledning til å plante trær, busker, blomster eller sette ut annen form for installasjon i fellesområdet utenfor terrassene. Har beboer et ønske om dette må beboer ta ønsket opp med Hagegruppen. Ved uenighet mellom forslagstiller og Hagegruppen forelegges saken for styret. Ved uenighet mellom Hagegruppen og styret skal saken avgjøres av årsmøtet med simpelt flertall (50%). Hagegruppen har ansvar for å rapportere avvik til styret som tar saken opp på årsmøtet med begrunnelse.

Styrets innstilling

Eierseksjonsloven krever som hovedregel at de sameierne som blir berørt av en endring i fellesarealet, for eksempel planting av et tre, må gi sitt samtykke til tiltaket. Dette for å sikre at ingen påføres urimelig ulempe eller skade. Derfor må en sameier som ønsker å plante et tre i fellesarealet, innhente godkjenning fra de berørte sameierne, gjerne gjennom sameiets styre eller sameiermøtet, før tiltaket gjennomføres. Dette sikrer at bruken av fellesarealet skjer i fellesskapets interesse og i tråd med lov og vedtekter.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøte om godkjenning til å bestemme særs bruk av fellesareal til busker og trær. Styret skal konsultere Hagegruppen for å avgjøre slike forespørsel.



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i Signaturhagen 2024

For året 2025 har styret bestått av Styreleder Trond Crame, styremedlemmene Per Scharning, Inger-Johanne Takvam og Tor Wilhelm Carlstedt, samt varamedlemmene Iren Egelandsdal og Bjørn Tenvik.

Styret har som hovedmål å utvikle og ivareta bomiljø og sameiets eiendommer for at beboerne skal oppleve et trygt, sikkert og attraktivt bomiljø, samt at verdien av den enkelte sameiers boliginvestering kan maksimeres. I tillegg er styret opptatt av å sikre at myndighetskrav innfris, herunder godt HMS arbeid og å følge opp IK forskriften.

Det er i 2025 avholdt 10 styremøter, to dialogmøter hvor alle sameierne er invitert.

I tillegg har styret hatt mye mail- og Vibbo-gruppe korrespondanse mellom styremedlemmene, samt deler av styret har gjennomført flere minimøter. Generelt har alle styremedlemmer og varamedlemmene vært til stede på styremøtene. Styret oppfatter samarbeidet med sameierne å være bra.

Årsmøtet 2025 ble gjennomført i egne lokaler, noe som fungerte fint. I tillegg ble det gjennomført tre felles dialogmøter i loungen der det blant annet ble diskutert reklamasjonssaker, tiltak på terrasse og andre saker innmeldt av sameierne. I siste møte ble lading av elbiler diskutert, noe som endte med at styret i ettertid sa opp avtalen med Whatiff. Ny leverandør fra 1.6.26, er Current.

Det har vist seg at styremedlemmenes kontakt mot OBOS har medført kostnader, det ble derfor sendt forespørsel om å øke avtalen med OBOS slik at vi fikk en egen kontaktperson. Dette letter styrets arbeid, da vi slipper mailing og venting på svar fra noen som ikke kjenner oss. Kostnaden ble av styret vurdert til å være i området vi uansett ville ligge med de tjenestene som ble kjøpt. Vi har nå egen kontaktperson hos OBOS.

Oppgaver som styret har arbeidet med:

I løpet av 2026 vil det være flere avtaler å følge opp, noe styret gjør fortløpende. Årsaken til alle serviceavtalene er at det skal være mulig å overta styrearbeid uten å ha særlig teknisk erfaring. Signaturhagen Nøtterøy er mer krevende å drifte enn mange andre sameier.

Det er stor aktivitet med oppfølging av forskjellige håndverker og leverandører til våre tekniske anlegg, noe styret har ansvar for å tilrettelegge for. Derfor har det kommet forslag om å etablere en teknisk komité, for å ivareta kunnskapen om anleggene uavhengig av utskiftinger av styret.

Styret har gått til innkjøp av en bensindrevet pumpe, som en nødløsning til pumpekum dersom vi blir lenge uten strøm.

Det har også i år vært forespørsler om måking/strøing av svalganger, viser derfor igjen til fjorårets vedtak. På dialogmøte 2024 ble denne saken diskutert, og det var stor enighet om at sameiet ikke skulle ha ansvar for svalgangene.

Det har vært stor aktivitet mot kommunen for å fremme vårt synspunkt rundt etablering av ballbinge og andre ballaktiviteter nær våre bygg i forbindelse med bygging av ny idrettshall. Det har vært foretatt befarings, samt sendt formelle innspill, vi er med i det videre utredningsarbeidet i kommunen.

Den videre plan for styrets oppgaver:

- Opprettholde et godt bomiljø, tilrettelegge for aktiviteter og bruk av våre anlegg
- Arbeide for å holde driftskostnadene på lavest mulig nivå
- Vurdere systemer som kan redusere energiforbruket
- Fortsette avsetning til vedlikeholdsfond
- Opprette en plan for vedlikehold
- Vurdere og optimalisere inngåtte serviceavtaler
- Legge plan for 5-års kontrollen
- Legge vekt på HMS arbeid



For styret

Trond Crame

Rapport fra noen av gruppene som bidrar til driften av sameiet.

ÅRSRAPPORT FOR SPA-GRUPPEN I 2025

- Dette er gruppen som kontinuerlig ivaretar vedlikehold av motstrømsbasseng og badestamp. Består pt. av 3 pax. Det vært flere personer som deler ansvaret. Særlig utfordrende i sommerhalvåret.
- Hovedoppgaven, som ivaretas som del av styrets ansvar, er ukentlig og årlig vedlikehold for å opprettholde en høy kvalitet på begge bassenger.
- Ukentlig vedlikehold, begge basseng, omfatter balansering av kjemi, påfylling av vann, bytte og rengjøring av filter.
- Årlig vedlikehold omfatter utskifting av vann og rens av rørsystem. Dette er en fulltidsjobb for 3 personer.
- Innkjøp av kjemikalier og artikler til vedlikehold. Dette innebærer 2 reiser til Lier (SPATEC). Så langt har det ikke vært fakturert for disse reisene.
- Minst 2 av filter må byttes i 2026. Ozongenerator må også forutsettes byttes i 2026.
- Løkk til badestamp oppsamler stadig mer vann grunnet bruk/slitasje. Isolerer dårlige, fryser tidvis fast i stamp. Ikke alle brukere makter lenger å løfte dette helt opp.
- SPA-gruppen har brukt NOK 5 600 til drift i 2025. Budsjettbehovet for 2026 settes til NOK 15 000.

ÅRSRAPPORT FRA HAGEGRUPPEN 2025

- Hagegruppens (HG) arbeid i 2025 har hovedsakelig vært å opprettholde kvaliteten i fellesområder utenfor terrasser. Dette omfatter plener, busker, trær, hekker og grusveier. Luking i lekeområdet er krevende og kontinuerlig.
- Fra 2020 til 2025 har vi hatt en lik høyde på hekker (120 cm). Praktisk med dette er nå endret slik at vi nå har 3 - tre forskjellige høyder i fronten av huset! Bryter med intensjonene i designmanualen. HG har pt kun kapasitet til å klippe 120 cm.
- Lekeapparater i lekeområdet har vært beiset. Det samme gjelder 2 krakker i pergola.
- I samarbeid med vaktmester på Nøtterøy videregående har vi fått ryddet og sådd til øst for basal poppel.
- Jan Fredrik (D-303) flytter dessverre i 2026 og vi mister da en kapasitet som har vært avgjørende i å ta de tyngste arbeidene.
- Robotklippere (Signe/Hårek) fungerer utmerket og er levert for vintervedlikehold.
- Containeren innehar nå i all hovedsak det materiellet vi trenger for drift. HG viderefører ansvaret for container og innhold.
- HG har ett budsjett på NOK 20 000 for drift og investering. Forbruket i 2025 er NOK 9 839 til drift. Kostnad for vedlikehold, oppgradering av robotklippere kommer i tillegg.

Årsmelding til styret fra trivselsgruppa.

Borgheim 15.01.26

Trivselsgruppa i 2025 har bestått av 8 medlemmer:



Anne Mjåland, Helene Stueland, Marianne Evensen (t.o.m. 30.06), Elisabeth Smith, Bjørg Eide, Kjersti Bangsund, Wenke Sandal og Vibeke Ottesen. De to siste er ledere.

Vi ser det hensiktsmessig med minst 8 medlemmer da det ofte dukker opp situasjoner som gjør at medlemmene ikke kan komme på alle planleggingsmøter og arrangementer som finner sted i regi av trivselsgruppen.

Budsjett- Regnskap.

Trivselsgruppa fungerer direkte under styret og har 11 aktivitetsgrupper.

Til våre aktiviteter har vi et budsjett på kr. 30.000.

Vedlegg 1 budsjett.

Vårt mandat:

Vi skal ha kontakt med lederne i aktivitetsgruppene, og bidra til at de kan fungere på en bra måte.

Trivselsgruppa har ansvar for å kjøpe og levere kondolansebukett fra sameiet, der det er en gjenlevende partner som bor i Signaturhagen.

Ta initiativ til sosiale arrangementer.

Aktiviteter og sosiale arrangementer i 2025:

Vi har hatt 11 treff for å planlegge og sette i gang div. aktiviteter og arrangementer.

Arrangementer i 2025:

05.03.25 Pizza og sangkveld.

Godt oppmøte og god stemning med Per som musikk- og tekstfremviser.

01.05.25 Rebus løp

Enkle oppgaver hengt rundt i hagen utenfor. Etterpå koste vi oss med vafler og hyggelig prat på fellesterrassen. Bra oppmøte.

13.05.25 Dugnad Vår

Det var godt oppmøte på dugnaden. Folk hadde skrevet seg opp på arbeidslista vi hadde hengt opp ved inngangen. Vi hadde ført på hvor mange vi behøvde per post og alle poster vart utfylt.

Etterpå var det grilling av pølser på bålpanna i Lunden.

17.05.25

Kl. 08 møttes vi til flaggheising og salutt. Vi avsluttet med nasjonalsangen.

12.06.25 Sommerfest ute på felles terrasse.

Godt fram møte. God stemning.

Vi serverte reker med tilbehør.

Til dessert serverte vi Krone-is for å effektivisere utdelingen av is i sommervarmen.

28.08.25 Rebusløp.

Bjørg og Elisabeth hadde laget spørsmål som satte tankevirksomheten i gang.

Mye diskusjoner og engasjement rundt spørsmålene mens vi spiste vafler. Dette var vellykket.



26.09.25 Pizza og sang.

Fortsatt godt oppmøte og stemning. Fortsetter derfor med samme konsept.

18.10.25 Dugnad Høst

Det var godt oppmøte på dugnaden. Folk hadde skrevet seg opp på arbeidslista vi hadde hengt opp ved inngangen. Vi hadde skrevet på hvor mange vi behøvde per post og alle poster ble utfylt.

God stemning, mange positive mennesker.

Etter dugnaden var det vafler og kaffe i Loungen.

30.11.25

Julepynting av fellesområder. Etterpå ble det servert julegrøt i loungen.

Trivelig formiddag.

10.12.25 Julelunsj

Vi bestilte lunsj fra RÅ catering. Tilbakemeldingene på å bytte fra middag om kvelden til lunsj på dagtid var bare positive.

Det var bedre plass og mindre støy da vi også dekket på til to bord ute på gangen.

Oppmøte 41 personer, 2 av de ville ha maten servert i leiligheten sin.

For trivselsgruppa:

Wenke Sandal og Vibeke Ottesen



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet 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.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 254 065.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.



SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

ORG.NR. 824940312, KLIENTNR. 3286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 303 108	3 303 108	3 303 000	3 303 000
Ladeinntekter elbil		30 807	33 131	30 000	30 000
Andre inntekter	3	66 568	26 425	0	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 400 483	3 362 664	3 333 000	3 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 590	-17 484	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-124 750	-124 000	-140 000	-130 000
Avskrivninger	11	-7 000	-7 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 965	-7 048	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-100 553	-93 455	-100 000	-110 000
Konsulenthonorar		-4 973	-3 638	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-718 361	-967 979	-865 000	-728 000
Forsikringer		-155 953	-130 876	-150 000	-168 000
Kommunale avgifter		-570 064	-609 066	-650 000	-650 000
Ladekostnader EL-bil		0	-2 500	0	0
Energi/fyring	8	-487 908	-542 946	-750 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-322 560	-377 199	-300 000	-350 000
Andre driftskostnader	9	-360 908	-321 531	-413 000	-317 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 880 584	-3 204 722	-3 403 000	-3 089 100
DRIFTSRESULTAT		519 900	157 942	-70 000	273 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 441	26 334	10 000	50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		35 441	26 334	10 000	50 000
ÅRSRESULTAT		555 341	184 276	-60 000	323 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		555 341	184 276		



SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

ORG.NR. 824940312, KLIENTNR. 3286

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	45 500	52 500
SUM ANLEGGSMIDLER		45 500	52 500
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 912	987
Forskuddsbetalte kostnader		110 549	106 021
Andre kortsiktige fordringer	12	6 273	0
Energiavregning	13	403 660	372 141
Driftskonto OBOS-banken		714 734	686 498
Sparekonto OBOS-banken		6 910	619 715
Sparekonto OBOS-banken II		1 156 066	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 405 105	1 785 362
SUM EIENDELER		2 450 605	1 837 862
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 254 065	1 698 724
SUM EGENKAPITAL		2 254 065	1 698 724
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 996	26 894
Leverandørgjeld		144 544	112 278
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		196 540	139 137
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 450 605	1 837 862
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Færder, 20.02.2026

Styret i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

Trond Arne Crame /s/

Per Thorstein Scharning /s/

Inger-Johanne Takvam /s/

Tor Wilhelm Carlstedt /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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 957 940
TV/bredbånd	345 168
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 303 108

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Nettinnbetalinger	42 768
Utleie leilighet	23 800
SUM ANDRE INNETEKTER	66 568

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 590
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 590

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

NOTE 5

STYREHONORAR



Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-124 750
SUM STYREHONORAR	-124 750

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 965
SUM REVISJONSHONORAR	-9 965

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-95 505
Drift/vedlikehold VVS	-38 396
Drift/vedlikehold elektro	-38 403
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-68 134
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-297 669
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 694
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 341
Drift/vedlikehold brannsikring	-84 570
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 885
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 718
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 618
Reparasjon og vedlikehold annet	-5 428
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-718 361

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-451 670
Andre fyringskostnader	-36 238
SUM ENERGI / FYRING	-487 908

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-64 470
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-598
Annen leiekostnad	-3 394
Håndverktøy	-3 367
Diverse utstyr	-10 954
Annet driftsmateriale	-1 028
Lyspærer og sikringer	-4 614
Vaktmestertjenester	-55 126
Renhold ved firmaer	-159 286
Snørydding	-8 500
Andre driftskostnader	-5 228
Kontor- og datarekvisita	-581
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 960
Andre kontorkostnader	-10 173
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 050
Bank- og kortgebyr	-3 197
Øreavrunding	0



Velferdskostnader	-25 381
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-360 908

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 581
Renter av sparekonto i OBOS-banken	32 343
Andre renteinntekter	517
SUM FINANSINNTEKTER	35 441

NOTE 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2022	70 000	
Avskrevet tidligere	-17 500	
Avskrevet i år	-7 000	
		45 500
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		45 500

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-7 000
--------------------------------	---------------

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader fakturert i 2026	6 273
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 273

NOTE 13

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-247 338
SUM INNTEKTER	-247 338

KOSTNADER

Administrasjon	33 939
Strøm	617 059
SUM KOSTNADER	650 998

SUM ENERGIAVREGNING	403 660
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Til BDO AS

Sted:

Dato:

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY for året som ble avsluttet den 31. desember 2025, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygges og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelse, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.
12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:





- a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
- b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

Styreleder

Forretningsfører





Pluss Forvaltning AS

Geir Christoffersen

Mobil: 91 19 19 91

Mail: post@plussforvaltning.no

Web: <https://plussforvaltning.no>



MIN BAKGRUNN OG KVALIFIKASJONER

Utdannelse i markedsføring, ledelse og økonomi. Lang arbeidserfaring med salg, eiendomsdrift og -forvaltning.

De siste 12 årene har jeg drevet egen konsulentvirksomhet med eiendomsutvikling og prosjektledelse gjennom deltakelse i flere boligprosjekter.

Siden 2009 har jeg hatt styreverv i selskaper innen eiendomsforvaltning, eiendomsutvikling, borettslag og sameier. Jeg har derfor opparbeidet meg god kunnskap og erfaring på områder som:

- Styreledelse og -ansvar
- Økonomistyring, budsjettering og regnskapsoppfølging
- Drifts- og vedlikeholdsplaner
- Protokollføring og dokumentasjon
- Møteledelse
- Borettslagsloven og eierseksjonsloven
- HMS-system
- Bygningsfaglig kompetanse, forskrifter og regelverk
- Leverandørkontakt og -befaringer
- Tilbudsinnhenting og -forhandlinger
- Kontraktsarbeid og -gjennomføring
- Finansiering
- Kontakt med offentlig forvaltning

Jeg er i dag ekstern styreleder i 16 boligselskaper med til sammen 315 boenheter.

Gjennom god struktur, være løsningsorientert og ha relevant kompetanse vil jeg bidra til å sikre boligselskapets verdier gjennom inkluderende og godt styrearbeid.

Med vennlig hilsen

Geir Christoffersen

Vedlegg 3

29 av 48

GEIR CHRISTOFFERSEN.pdf



Nøtterøy, 12.02.26 kl 1645

SIGNATURHAGEN - NØTTERØY

Valgkomiteens forslag til Styresammensetning 2026 -2027

PÅ VALG

Styrerleder: nåværende Trond Crame ønsker av personlige grunner å fratre.

Styremedlem: Per Scharning - har fungert i to år - ønsker avløsning.

To varamedlemmer: Liss Egelandsdal og Bjørn Tenvik - ønsker avløsning.

VALGKOMITEENS ARBEID

Vi har vært åpne og aktivt søkt etter både interne og eksterne kandidater
Som styreleder også eksternt. Bl.a. bedt VIBBO, Oslo gi forslag til mulige kandidater.

KANDIDAT - STYRELEDER

Det meldte seg to eksterne kandidater. En trakk seg. Vedkommende sto ikke på VIBBO-listen.

GEIR Christoffersen (57 år)

Utdannelse: markedsføring, ledelse og økonomi.

Erfaring: salg, eiendomsdrift/forvaltning. Bank/finans, kommunikasjon/reklame, organisasjonsutvikling, varehandel, eiendom, bil, consulting. Omfattende virksomhet i styrer.

Siste 12 år konsulentvirksomhet.

Fra 2009 styreverv i sameier- og borettslag. Nå ekstern styreleder i 16 boligselskaper (315 boenheter).



VURDERINGSPROSESSEN

Etter telefonisk presentasjon hadde vi en grundig samtale med Geir, senere fellesmøte; Geir, Styret og oss.

Fra Geir mottatt: «Min bakgrunn og kvalifikasjoner» og «Avtale om oppdrag som ekstern styreleder».

Den inneholder spesifikasjoner knyttet til;

Oppdragets pris og varighet - Avtalens primæroppgaver - Ferie og fravær - Forutsetninger for oppdraget - Honorar - Andre tjenester - Utlegg og kjøregodtgjørelse.

GEIR

Han har langt virke (2009) som styreleder i borettslag- og sameierselskap. Det har gitt, og gir ha grunnlag for relevant kunnskap, innsikt i ledelse, drift og utvikling av denne kategori selskaper.

Oversikten - § 2 «Avtalens primæroppgaver» - sammenfaller godt med Sameiets ønsker og behov.

INNSTILLING

Som styreleder mener vi at Geir er et godt valg. Dette i kraft av hans erfaring knyttet til de ulike forhold som påvirker Sameiet; i nåtid og ikke minst overfor fremtidige forventede utfordringer.

Geir`s «orkesterplass» til 16 sameiers- og borettslags avtaler med aktører og instanser kan gi grunnlag for gode valg knyttet til driftsøkonomi.

STYREMEDLEM

Kandidater har vært Lorents Stueland og Karin Hazeland.

INNSTILLING

Ut fra samtaler med begge og sett i en helhetsvurdering anbefaler vi Karin som nytt styremedlem.



VARAMEDLEMMER

BjørnHaugen (D-blokka) og Bjørn Bangsund (B-blokka);

begge er villige og vurderes skikket.

NESTE ÅRS VALGKOMITE

Arild Martinsen har sagt seg villig og innstilles.

Signaturhagen, Nøtterøy 12.02.26.

Rita Moe Jan Martin Maltau



Ved valg av ekstern styreleder Geir Christoffersen v/Pluss Forvaltning AS inngår Sameiet Signaturhagen Nøtterøy (47 seksjoner) en avtale om dette. Honorar for avtale om ekstern styreleder er kr. 96 000,- pr. år. Avtalen i sin helhet gjengis på følgende sider. Ved valg av Geir Christoffersen gir årsmøtet sittende styre fullmakt til å tegne avtalen på vegne av sameiet.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sameiet Signaturhagen Nøtterøy org nr 824 940 312, og Geir Christoffersen v/Pluss Forvaltning AS org nr 999 655 750 er det inngått slik avtale:

§ 1 Oppdragets varighet

Geir Christoffersen velges som ekstern styreleder for Sameiet Signaturhagen Nøtterøy fra 4. mars 2026 fram til årsmøtet avholdes i 2028. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets vedtak om valg av ekstern styreleder.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Ekstern styreleder i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for eiernes beste. Ekstern styreleder påtar seg følgende primæroppgaver som en del av honoraret:

- Organisere styrearbeidet og avtale intern arbeidsfordeling
- Forberede, innkalle og gjennomføre (fysisk eller digitalt) styremøter og årsmøte
- Utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret
- Sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra styremøter og årsmøte
- Følge opp sameiets økonomi
- Utarbeide forslag til sameiets budsjett, og presentere forslag for styret om eventuell regulering av felleskostnader i samsvar med budsjettet
- Anvise og sørge for betaling av fakturaer for sameiet sammen med minst ett annet styremedlem
- Motta sameiets skriftlige henvendelser fra seksjonseiere og annen korrespondanse
- Påse at alle skriftlige henvendelser besvares og behandles i styret der dette er nødvendig
- Sørge for god digital kommunikasjon mellom styrets medlemmer, forretningsfører, leverandører og seksjonseiere
- Sørge for at sameiet har en oppdatert vedlikeholdsplan
- Gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler og leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå
- Ha dialog med sameiets leverandører og forretningsfører
- Påse at sameiet har et lovpålagt HMS-system
- Sørge for at endringer av opplysninger om sameiet blir registrert i foretaksregisteret

Enkeltstående møter med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre som omhandler normal drift av sameiet er inkludert i honoraret. Med normal drift menes den daglige og løpende driften av sameiet, som inkluderer vanlige vedlikeholdsoppgaver, administrasjon og kostnader knyttet til den ordinære driften av bygninger og fellesarealer.

§ 3 Ved ferie og fravær

Ferie og annet fravær skal koordineres med styret, slik at nødvendige oppgaver dekkes og det til enhver tid finnes en ansvarlig kontaktperson i styret.



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. I tillegg har de øvrige styremedlemmer ansvaret for planlegging og gjennomføring av eventuelt dugnadsarbeid, sosiale arrangementer o.l. i sameiet.

Øvrige styremedlemmer er stedlige kontaktpersoner for beboernes muntlige henvendelser, og skal sørge for skriftlig informasjon i postkasse eller oppslag der dette er nødvendig.

Sameiet skal etablere et HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

Sameiet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et honorar til ekstern styreleder på kr. 96 000,- pr år. Beløpet er mva-fritt, og sameiet betaler i tillegg arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales den 15. i hver måned med kr. 8 000,-. Honoraret justeres årlig i tråd med konsumprisindeksen (KPI).

§ 6 Andre tjenester

Pluss Forvaltning AS kan yte bistand utover det som kommer frem av avtalens primæroppgaver i § 2. Med ekstraordinære drifts- og vedlikeholdsoppgaver menes i denne avtalen arbeid som faller utenfor primæroppgavene etter § 2, og som dermed ikke er inkludert i avtalt honorar. For slikt arbeid, herunder planlegging, gjennomføring, befaringer og kontroll av oppussings- og rehabiliteringsprosjekter, møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, beboermøter, bygge møter, foreningsmøter eller andre forpliktelser og verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse på kr. 850,- pr. time ekskl. mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra Pluss Forvaltning AS og beregnes etter medgått tid. Godkjenning og attestering av fakturaer fra Pluss Forvaltning AS utføres av styrets øvrige medlemmer. Fakturering av andre tjenester avklares med styret i forkant.

§ 7 Utlegg og kjøregodtgjørelse

Dokumenterte utgifter og utlegg som ekstern styreleder har hatt i utøvelsen av vervet refunderes.

Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

Nøtterøy, ____ / ____ - 2026

Geir Christoffersen
Pluss Forvaltning AS

Sameiet Signaturhagen Nøtterøy



12. jan 2026

Styringsdokument for Teknisk støttegruppe

Signaturhagen er et uvanlig leilighetskompleks som inneholder mange forskjellige og utfordrende tekniske systemer. For å holde oversikt, kontrollere og kunne styre disse systemene er det behov for beboere med teknisk interesse og kompetanse. Alternativt er å overlate alt dette til vaktmestertjenesten.

Styret har det overordnede ansvar og skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen. Dette stiller derfor krav til at styremedlemmer bør ha noe teknisk kompetanse og forståelse. For å avhjelpe styret med teknisk kompetanse bør det opprettes en teknisk støttegruppe.

Mandat:

Et antall beboere som er gitt i oppgave av styret å opprette kunnskap og utvikle kompetanse for å holde oversikt over, gi råd og bistå styret i driften av de tekniske installasjoner i Signaturhagen. Beslutninger som har økonomiske konsekvenser skal i sin helhet foretas av styret.

Gruppen kan også hjelpe beboerne med sin kompetanse over de tekniske systemene som er installert i leilighetene.

Gruppen består av:

Per Scharning
Jon Magne Sandal
Siv Martinsen
Arne Sørum



12. jan 2026

Arbeidsoppgaver:

Gruppen skal opprette kunnskap og utvikle kompetanse over systemene:

- Innhold og hensikt med Nøkkelboks i inngangspartiet:
 - Hvilke nøkler
 - Hvilke minnepinner
 - Hvem skal ha tilgang

- Tropisk hage
 - Solskjerming
 - Lys
 - Varme
 - Vinduer / ventilasjon
 - Drenering/avløp
 - Vanningssystemet
 - GK portalen
 - TV-en i hagen
 - Eventuelle service kontrakter og kontaktpersoner

- Brannsentralen
 - Hvem får melding om utløst brannalarm
 - Serviceavtaler / kontaktpersoner
 -

- Tavlerom
 - Serviceavtale / kontaktperson

- Teknisk rom 3. etasje
 - Vifter
 - El-kjel
 - Varmtvannstanker
 - Varmepumper
 - Serviceavtaler / kontaktpersoner
 - Sniffeanlegg
 - Filter
 - Serviceavtale / kontaktperson



12. jan 2026

- Garasjen
 - Elbil Lading
 - Hvem er administrator nettsted Wattif
 - BlueTec / kontaktperson
 - Wattif / kontaktperson
 - Stoppekraner
 - Til leilighetene
 - Hovedledning
 - Sprinkleranlegget
 - Vannmålere
 - Sprinkler anlegget
 - Serviceavtale / kontroll / kontaktperson

- Velværedavdelingen
 - TV / lydsystem trimrom
 - Vannstoppere 7 stk inkludert loungen og inngangspartiet

- Lounge
 - Holde oversikt over tekniske apparater

- Vaktmestertjenesten
 - Oppgaver?
 - Kontrakt / kontaktperson

For leilighetene:

- Ventilasjon
- Vannstoppere
- Gulvvarme
- Komfyrvakt
- Sprinkleranlegg
- Serviceavtaler



Forslag til vedtektsendring og instruks vedlikeholds.

Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

1. Forslag til ny § 4A Vedlikeholdsfond (tilføyes etter § 4 Felleskostnader)

- **§ 4A Vedlikeholdsfond**
- Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond for å sikre finansiering av fremtidig vedlikehold og påkostninger av felles bygningsmasse, tekniske installasjoner og fellesarealer.
- Forvaltning og bruk av vedlikeholdsfondet skal følge instruks vedtatt av sameiermøtet. Instruksen kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

2. Instruks for styret – Forvaltning av vedlikeholdsfond

Instruks for forvaltning, bruk og rapportering av vedlikeholdsfond i Sameiet Signaturhagen Nøtterøy

1. Formål

- Vedlikeholdsfondet skal sikre finansiering av fremtidig vedlikehold og påkostninger av felles bygningsmasse, tekniske installasjoner og fellesarealer i sameiet.

2. Forvaltning

- Fondets midler skal plasseres på egen bankkonto, adskilt fra sameiets driftskonto.
- Midlene skal forvaltes forsvarlig og i tråd med god regnskapsskikk.

3. Bruk

- Midler fra fondet skal kun benyttes til større vedlikeholdsarbeider, rehabilitering eller påkostninger på felles bygningsmasse, tekniske installasjoner og fellesarealer, samt til utgifter til tilstandsvurdering og vedlikeholdsplanlegging.
- Styret disponerer midler fra fondet til tiltak som er i samsvar med vedtatt vedlikeholdsplan og budsjett godkjent av sameiermøtet.
- Ekstraordinære uttak eller tiltak som ikke er omtalt i vedlikeholdsplanen skal godkjennes av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- Fondet skal ikke benyttes til ordinært, løpende vedlikehold eller til tiltak som kun kommer enkelte seksjonseiere til gode.

4. Rapportering



Styret skal i forbindelse med årsregnskapet gi en egen redegjørelse til sameiermøtet om:

- Fondets saldo ved årets begynnelse og slutt
- Årets avsetninger og uttak
- Hvilke tiltak fondet har vært brukt til
- Planlagte fremtidige tiltak som det er avsatt midler til
- Instruksen vedtas av sameiermøtet og kan revideres ved behov.



Husordensregler for Signaturhagen Sameie, nøtterøy

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

Hensikt: Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietaker og andre som gis adgang til boligen.

Hensyn til øvrige beboere: Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 alle dager.

Fellesarealer innvendig

- **Inngangsparti:** Det skal ikke hensettes saker for salg eller andre ting, uønskede aviser og reklame skal ikke legges på gulv eller aller oppå postkasser, ta det med deg og kast. Merking av postkasser skal ha en lik utforming som øvrige, kan bestilles på Sikkerhetskompaniet post@sikkerhetskompaniet.no, Slagenveien 7, Tønsberg.
- **Innehagen:** Sett på plass stoler og bord etter bruk, hvis bespisning tørk av bordene etterpå. Pass på å holde dørene lukket slik at mus eller annet utøy ikke kommer inn. Ved inn / utflytting så er det spesielt viktig at dørene ikke blir stående oppe pga. plantene og varme tap. Snakk med styret, de kan sette lås på dør i åpen posisjon.
- **Treningsrom:** Kan kun benyttes av seksjonseiere / beboere i tiden 06.00 – 22.00. Tid for bruk reserveres på kalender utenfor dør velværeavdeling, max en time av gangen. Skift til fottøy som ikke er benyttet ute eller i fellesarealer. Tørk av apparatene som er blitt benyttet. Ved feil på apparater så meld ifra til styret.
- **Motstrøms basseng -Jacuzzi:** Kan kun benyttes av seksjonseiere / beboere i tiden 08.00 – 22.00. Tid for bruk reserveres på kalender utenfor dør velværeavdeling, max en time av gangen. Det er viktig at man tar full kroppsvask uten badetøy før bruk av bassengene. Etter bruk tørk av bassengkanter.
- **Loungen:** For allmenn benyttelse. Kan reserveres til privat bruk som må registres på kalender som henger i loungen. Bruker er ansvarlig for å rydde og vaske etter seg, ta ut av oppvaskmaskin, tøm søppel ETC. For bruk av utstyr se egne oppslag.

NB! Dersom reservert tid ikke skal benyttes så husk å stryk deg av kalender

- **Gjesteleilighet:** Kan kun benyttes av beboere eller gjester til disse. For bestilling se oppslag ved velværeavdeling for reservasjon. Kan bestilles for maks 3 døgn, innflytting kl. 17 og utflytting kl. 12. Sengetøy og håndklær holdes av den enkelte. Prisen er 150 kr. pr. døgn og 400 kr. for vask. Leie betales via Vibbo på forhånd, avtal tid for henting av nøkkel.



- **Leilighetene:** § 32. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten (Lov om eierseksjoner). Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Viktige punkter bl. a. er batteriskifte på aqua alarmer, komfyrvakt, rengjøring av filter over komfyr, sluk på bad og balkong. Det anbefales og ha årlig service på gulvvarme anlegget. **Utleie skal rapporteres til styret.**
- **Garasje:** Parker på oppmerkede plasser, Sørg for at du parker slik at du ikke reduserer naboens manøvreringsrom. Det er ikke tillatt å oppbevare eller lagre andre ting i forbindelse med parkeringsplassen eller skru opp hyller på vegg. Det finnes kun to HC-plasser, disse kan kreves dersom det er spesielle behov for dette og innehas av ikke trengende på gjeldende tidspunkt. Ref. vedtektene punk 3.3 og §26 i loven om eierseksjoner. Dersom denne plassen har ladestasjon for EL-bil så må denne erstattes ved at det monteres lader på byttet plass. Retten til bytte bortfaller når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov, flytter eller skal selge sin seksjon.
- **Lading EL-biler:** Før man går til anskaffelse av lader så må styre kontaktes. Lader må være av en type som godkjennes av ladeoperatør og er tilpasset eksisterende utstyr. Kostnader til ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.
- **Nødutganger:** Det må ikke oppbevares eller hensettes ting for kortere eller lengre perioder som hindrer ferdsel ut / inn.
- **Boder:** Det må ikke lagres gass eller brannfarlige stoffer i bodene som kan medføre brann eller risiko for eksplosjoner.
- **Snømåking / renhold av svalganger:** Det er styrets ansvar å måke og strø i fellesområdene noe som er utfordrende og kostbart når det gjelder måking / strøing foran innganger og svalganger. Styret har derfor delegert denne oppgaven til den / de seksjonseierne som berøres av dette. Måking / strøing av parkeringsplass og foran hovedinngang tilligger styret.
- **Dyrehold:** Er tillatt, men dyr skal ikke oppholde seg inne i fellesarealer eller være til sjenanse for andre. (§28 i Lov om Eierseksjoner)

Fellesarealer ute

- Fasade, yttervegg, tak, gang, svalgang og lignende er fellesarealer. Beboerne kan ikke lagre gjenstander eller montere aircondition / varmepumper / parabolantennar på disse. Utendørs beplantning og gjerder/ leegger må ikke settes opp uten samtykke fra Styret og etter retningslinjer som er teknisk akseptable. Markiser og screen må være av tilsvarende type / farge / størrelse som er levert tidligere og søknad skal sendes styret. Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. Disse fellesarealene må ikke benyttes på en måte som er til sjenanse for øvrige beboere. Det forventes at sameierne stiller opp på dugnader som fastsettes av Styret



eller de som styret har delegert til å stå for dette. Felles plattning: Sett på plass bord og stoler og etter bruk, slå ned parasoller, rengjør griller / utstyr, dra over trekk på grillene etter bruk.

- **Parkering ute:** Benytt oppmerkede plasser, 1 plass er reservert leilighet D-201. Ikke parker langs med hekken da dette er til sjenanse for de som har uteplassen mot parkeringen. Sykler plasseres enten i utendørs sykkelstativ/sykkelstativ i garasje eller i eierens kjellerbod.
- **Kildesortering:** Avfall skal sorteres og kastes i respektive beholdere (sorteringsveileder under tema Avfall på Vibbo). Større mengder avfall i forbindelse med inn / utflytting som møbelpapp, etc. samt spesialavfall må kjøres til Loftrød gjenvinningsstasjon.
Endring av husordensreglene: Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Bestemmelser om fellesarealer kan endres av styret, men øvrige forhold endres av årsmøtet.

Styret Signaturhagen Sameie.



Valgkomiteens oppgaver

1. Kartlegge behov og kompetanse

- Vurdere hvilke roller som er på valg kommende år.
- Kartlegge hvilken kompetanse styret trenger for å fungere godt (økonomi, jus, teknisk innsikt, samarbeidsevner, erfaring osv.).
- Snakke med styret om hvilke utfordringer og behov som finnes, uten at styret styrer komiteens arbeid.

2. Evaluere sittende styremedlemmer

- Innhente informasjon om hvordan styret har fungert.
- Vurdere om sittende medlemmer ønsker gjenvalg.
- Gjøre en selvstendig vurdering av om gjenvalg er hensiktsmessig.

3. Rekruttere nye kandidater

- Aktivt oppsøke og intervju potensielle kandidater.
- Sikre at kandidatene er kvalifiserte, motiverte og forstår ansvaret.
- Vurdere habilitet, integritet og egnethet.

4. Utarbeide en balansert innstilling

- Lage en helhetlig innstilling som dekker alle verv på valg.
- Begrunne forslagene kort og saklig.
- Sikre at innstillingen er i tråd med vedtektene (antall medlemmer, varamedlemmer, funksjonstid osv.).

5. Presentere innstillingen

- Levere innstillingen innen fristen (se egen seksjon).
- Presentere innstillingen på årsmøtet / generalforsamlingen.
- Være tilgjengelig for spørsmål fra medlemmene.



Uavhengighet fra eksisterende styre

Valgkomiteens uavhengighet er helt sentral for legitimiteten. Det innebærer:

1. Komiteen skal ikke styres av styret

- Styret kan gi informasjon om behov og utfordringer, men skal ikke påvirke hvem komiteen foreslår.
- Styret kan ikke instruere komiteen eller legge føringer på innstillingen.

2. Komiteen skal opptre nøytralt

- Komiteen skal vurdere alle kandidater objektivt.
- Komiteens medlemmer bør ikke selv sitte i styret (med mindre vedtektene sier noe annet).
- Komiteen skal unngå habilitetskonflikter (familie, nære venner, økonomiske interesser).

3. Komiteen skal ivareta medlemmenes interesser

- Komiteens mandat kommer fra årsmøtet, ikke fra styret.
- Komiteen skal foreslå det den mener er best for fellesskapet, ikke for styret eller enkeltpersoner.



Frist for levering av innstilling

Dette varierer etter vedtekter, men vanlig praksis er:

1. Innstillingen skal leveres i god tid før årsmøtet

Typisk:

- **7–14 dager før årsmøtet**, slik at den kan sendes ut sammen med øvrige årsmøtedokumenter.
- Noen organisasjoner krever **3 uker** eller mer.

2. Innstillingen skal følge utsendelsen av årsmøtepapirer

I mange vedtekter står det at:

- Årsmøtepapirer skal sendes ut **minst 1 uke før møtet** (sameier)
- eller **minst 8 dager før møtet** (borettslag)
- eller **minst 14 dager før møtet** (foreninger)

Valgkomiteens innstilling må derfor være klar **før denne utsendelsen**.

3. Forsinket innstilling

Hvis komiteen ikke rekker fristen:

- Innstillingen kan legges frem direkte på årsmøtet, men dette svekker prosessen og bør unngås.
- Mange vedtekter åpner for benkeforslag uansett, men en forsinket innstilling kan skape uro.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.03.26

Selskapsnummer: 3286 Selskapsnavn: SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY

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.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SIGNATURHAGEN NØTTERØY.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 vi 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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 avviklet.

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 beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-02 07:11:21 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.