



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 833 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 919833122

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 862 995	2 935 443
Sum inntekter		2 862 995	2 935 443
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	188 265
Annen driftskostnad		2 750 899	2 624 899
Sum kostnader		2 887 819	2 813 164
Driftsresultat		-24 824	122 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 613	5 343
Sum finansinntekter		19 613	5 343
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 613	5 343
Resultat før skattekostnad		-5 211	127 622
Årsresultat		-5 211	127 622
Totalresultat		-5 211	127 622
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 211	127 622
Sum overføringer og disponeringer		-5 211	127 622



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 839	11 895
Andre fordringer		147 635	126 570
Sum fordringer		153 474	138 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 843	1 102 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 843	1 102 064
Sum omløpsmidler		1 170 317	1 240 529
SUM EIENDELER		1 170 317	1 240 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 005 119	1 010 330
Sum opptjent egenkapital		1 005 119	1 010 330
Sum egenkapital		1 005 119	1 010 330
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		145 044	116 794
Annen kortsiktig gjeld		20 154	113 404
Sum kortsiktig gjeld		165 198	230 198
Sum gjeld		165 198	230 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 170 317	1 240 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 332147

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 833 122
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.03.2025



Organisasjonsnr: 919 833 122
EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 862 995	2 935 443
Sum inntekter		2 862 995	2 935 443
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	188 265
Annen driftskostnad		2 750 899	2 624 899
Sum kostnader		2 887 819	2 813 164
Driftsresultat		-24 824	122 279
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 613	5 343
Sum finansinntekter		19 613	5 343
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 613	5 343
Resultat før skattekostnad		-5 211	127 622
Årsresultat		-5 211	127 622
Totalresultat		-5 211	127 622
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 211	127 622
Sum overføringer og disponeringer		-5 211	127 622



Organisasjonsnr: 919 833 122
EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 839	11 895
Andre fordringer		147 635	126 570
Sum fordringer		153 474	138 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 843	1 102 064
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 016 843	1 102 064
Sum omløpsmidler		1 170 317	1 240 529
SUM EIENDELER		1 170 317	1 240 529
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 005 119	1 010 330
Sum opptjent egenkapital		1 005 119	1 010 330



Sum egenkapital	1 005 119	1 010 330
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	145 044	116 794
Annen kortsiktig gjeld	20 154	113 404
Sum kortsiktig gjeld	165 198	230 198
Sum gjeld	165 198	230 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 170 317	1 240 529



Organisasjonsnr: 919 833 122
EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6372

EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

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:

3. mars 2025 kl. 18:00, Kafe Curling i Åsane Arena. Inngang på baksiden mellom Sandvolleyballhallen og Åsane Arena (nedenfor barnehagen).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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.

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2024.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kjell-Rune Linga

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erling Lingjerde
- Kathinka Kvant

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asle Kallekleiv
- Jan Erik Olsen



Årsrapport 2024

2024 er det første hele driftsåret for Eierseksjonssameiet Elvebredden etter sammenslåingen av sameiene Elvebredden 1 og Elvebredden 2 våren 2023. Sameiet består av 81 eierseksjoner.

I henhold til vedtektene for Eierseksjonssameiet Elvebredden representerer styreleder med vararepresentant sameiet i styret for Realsameiet Lonapark Anlegg. Realsameiet Lonapark Anlegg består i tillegg av sameiene Byhagen og Lonaparken.

Styreleder representerer også Eierseksjonssameiet Elvebredden i Lonaparken Driftsforening som består av de syv sameiene; Lonaparken, Byhagen, Landsbyen, Gartnerløkken 1, Gartnerløkken 2, Gartnerløkken 3 og Eierseksjonssameiet Elvebredden.

Organisering av styret

Styret i Seksjonssameiet Elvebredden ble valgt på Årsmøtet 21.03.2024 og har hatt denne organiseringen;

Styreleder; Kjell-Rune Linga; forbereder og leder styremøtene, leder og koordinerer styrets arbeid, møter som representant fra Eierseksjonssameiet Elvebredden i Realsameiet Lonapark Anlegg og Lonaparken Driftsforeningen, overordnet kontakt med forretningsfører i OBOS og forvaltningskonsulent i Newsec.

Styremedlem; Erling Lingjerde; fagansvarlig for fellesarealer og tekniske innretninger. Styrets kontaktperson med vaktmester fra Newsec. Møte som vararepresentant til Realsameiet.

Styremedlem; Kristine Tønder Krogvik; fagansvarlig økonomi, avtaler, styreprotokoller, informasjon, ajourhold og overvåkning av Styrerommet og Vibbo.

Varamedlem; Jan Erik Olsen, støttefunksjoner til Styret

Styrets arbeid

Styret har i denne styreperioden hatt 10 styremøter og 6 arbeidsmøter. I tillegg har det vært stor aktivitet og mye arbeid knyttet til tvistesakene mot utbygger.

Realsameiet Lonapark Anlegg

Realsameiet Lonapark Anlegg skal drifte og vedlikeholde anleggseiendommen gnr. 189 bnr. 419 i Bergen kommune i tråd med vedtekter og sameieloven.

Anleggseiendommen består av underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser, tekniske rom og boder til bruk for sameierne. I tillegg har Anleggseiendommen ett teknisk rom som også skal betjene Sameiet Gartnerløkken 1 (gnr 189 bnr 435), Gartnerløkken 2 (gnr 189 bnr 436), Gartnerløkken 3 (gnr 189 bnr 437) og Sameiet Landsbyen (gnr. 189 bnr. 429).

Forlik er oppnådd med utbygger, tidligere Bonava nå Nåbo, etter mangeårige tvister.

Styret sin viktigste mest arbeidskrevende oppgave i 2024 har vært å delta i Realsameiet Lonapark Anlegg sitt arbeid med å komme til enighet med utbygger, Nåbo AS, om de tvister som har pågått i mange år og som det ble innlevert stevning om til retten i desember



2023. Stevningen gjaldt mangler ved det vannbårne varmeanlegget, fuktskader i gulv og på betong søyler i garasjeanlegget samt vanninntrengning i garasjen og krav om etablering av vannmålere. Tvistesakene har vært ført av Styret i Realsameiet Lonapark Anlegg, som består av styrelederne med vararepresentanter fra Sameiet Byhagen, Sameiet Lonapark og Eierseksjonssameiet Elvebredden, med bistand fra advokat.

Vannbåren Varmeanlegg

I juni 2024 kom styret og Nåbo AS til enighet i denne saken. Realsameiet Lonapark Anlegg fikk utbetalt kr 700 000. Penger som er avsatt til utbedring av varmesentralen som befinner seg i Realsameiet Lonapark Anlegg, og varmeanlegget som betjener de syv sameiene som utgjør Lonaparken Driftsförening.

Forliksbeløpet på kr. 700 000,- settes på høyrentekonto og holdes utenfor det ordinære driftsbudsjettet til Realsameiet og avsettes som egen post i balanseregnskapet. Kostnadene til utbedring av varmeanlegget i fellesområdene føres mot denne posten.

Styret i Realsameiet Lonapark Anlegg har engasjert rørlegger firmaet Vestrheim til å utrede og utføre tiltak som må iverksettes for å få et varmeanlegg som gir alle syv sameiene tilstrekkelig varme. Dette arbeidet pågår, og forbedringer er registrert.

Betongkonstruksjoner i garasjen

Det ble i september 2024 inngått forlik mellom Nåbo AS og styret i Realsameiet om utbedringer i Byhagens del av garasjen. Forliket omfattet deler av gulvflater, alle betong søyler og to vegger.

På grunn av slitasje på vegger og søyler, samt vanninntrenginger inn i boder, besluttet styret i Realsameiet Lonaparken Anlegg å inngå en tilleggsavtale med Strand AS om ytterligere utbedringer. Tillegget bestod av påføring av rotkile og epoxy på alle vegger inn mot boder, samt epoxy også på gulvflate rundt søyler.

Arbeidet i denne delen av garasjeanlegget er nå ferdigstilt og saken avsluttet.

Vanninntrenging og vannmåler

I oktober ble det inngått forlik mellom Realsameiet Lonapark Anlegg og Nåbo AS på to gjenstående forhold: vanninntrenging og vannmåler (vannavgift til Bergen Kommune). Forliksbeløpet som utbetales Realsameiet for disse to tvistespørsmålene, er kr 850 000,-.

Vanninntrenging utenfra

Dette forholdet påvirker særlig seksjonseiere med biloppstillingsplass i Lonaparken 1 og Eierseksjonssameiet Elvebredden (tidligere Elvebredden 1 og Elvebredden 2).

I disse områdene er det i årenes løp blitt monter opp renner i taket for å forhindre vann utenfra å dryppe ned på biler, vegger og gulv.

Styret vil bruke tid på å undersøke hvilke tiltak som er mest hensiktsmessig for å utbedre lekkasjer.

Etablering av vannmåler

Tvist om vannmåler kontra stipulert forbruk har historikk tilbake til 2019, da de på den tiden fire overliggende sameiene ble oppmerksom på de økonomiske forpliktelsene en overlevering av garasjeanlegget ville innebære. Fordi kommunale avgifter faktureres på grunnlag av kvadratmeter og ikke på grunnlag av forbruk.



Da vannforbruket i garasjeanlegget er svært begrenset, anså styret i Realsameiet det som urimelig at utbygger ikke hadde hensyntatt dette ved etablering av sameiene, og installert vannmåler.

Forliket som nå er inngått, avslutter nå denne saken i minnelighet.

Styret i Realsameiet Lonapark Anlegg forståelse er at vannmåler forutsetter felles gårds- og bruksnummer for alle tre sameier og garasjeanlegget. På grunn av andre forhold styret mener må prioriteres, vil ikke denne prosessen igangsettes pr nå.

Konsekvenser for Eierseksjonssameiet Elvebredden

Tvistesakene har vært en krevende og lang prosess. Styremedlemmer og rådgivere fra sameiet har arbeidet langt utover det en med rimelighet kan forvente av de som innehar slike verv.

Prosesen har medført ekstra kostnader til advokat, ulike konsulentrapporter og utbedringer i garasjen m.m. Merutgiftene utgjorde samlet for Realsameiet kr. 393.000, -.

Eierseksjonssameiet Elvebredden sin del av dette utgjorde i henhold til sameiebrøken 227/809, kr. 110.273, -. Dette var ikke budsjetterte utgifter som allikevel er dekket innenfor Sameiets budsjett uten ekstra innbetalinger fra seksjonseierne.

Eierseksjonssameiet Elvebredden har i 2024 betalt kr. 503.385 til Realsameiet.

Lonaparken Driftsforeningen

Lonaparken Driftsforening ble stiftet i august 2023, og består av totalt 539 eierseksjoner fordelt på syv sameier. Styret i Lonaparken Driftsforening består av styrelederne fra de syv sameie. 2024 er det første hele driftsåret for Driftsforeningen.

Vedtekter

Det er utformet vedtekter for driftsforeningen. Disse er gjort kjent av det enkelte sameiestyre. Lonaparken Driftsforening ivaretar på eiernes vegne drift av nevnte eiendom og andre arealer/installasjoner som naturlig hører inn under felles ansvar. Herunder parkanlegg med vegetasjon, vannspeil og vannrenner med vannpumper, veier, tekniske installasjoner og anlegg for bossug på gnr. 189/bnr. 373 i Bergen, men ikke nødvendigvis begrenset til dette arealet

Felles bossterminal med Sameiet Horisont

I 2020 ble sameiene som da var innflyttet, gjort oppmerksom på utgifter tilknyttet bossanlegget lokalisert i Horisont. Ettersom Driftsforeningen på det tidspunkt ikke var etablert, var avtalen at utbygger (Bonava) skulle sørge for at en felles serviceavtale ble etablert. Avtalen skulle gjelde fra 2021. Men i 2022 kom det frem at Bonava ikke hadde gjort som avtalt.

Ansvar for å opprette felles avtale ble da overført til Sameiet Horisont, men heller ikke i 2022 kom slik avtale i stand.

Til tross for uteblitt avtale, kom det i årenes løp flere henvendelser fra Sameiet Horisont med krav om etterbetaling av utgifter for drift av bossterminalen. Kostnadene omfattet både serviceavtale og strømudgifter.

Ved etablering av Driftsforeningen i august 2023, anså sameiene det som viktig å få ordnet opp dette. Vi er avhengig av både et velfungerende boss system og et godt naboskap. Det å ha en historisk uenighet gående, er ingen tjent med.

Etter noe møtevirksomhet, ble Sameiet Horisont og Lonaparken Driftsforening i mai 2024 enige om en fordeling av utgifter fra og med 2020.

Totalt har de syv sameiene refundert kr 381 852,- til Sameiet Horisont for perioden 2020 – 2023. Ved å ta dette økonomiske løftet nå, har sameiene avsluttet en mangeårig prosess, og kan nå sette søkelys på å få til et godt samarbeid med Sameiet Horisont.

Eierseksjonssameiet Elvebredden sin ekstra utgift til dette formålet beløp seg til kr. 63.991, -. Også denne tilleggsutgiften er dekket innenfor budsjettet for 2024.



Bossnedkast

I området til Lonaparken Driftsforening, er det 6 nedkast. 3 for restavfall, og 3 for papiravfall. Hvordan nedkastene skal benyttes er ved flere anledninger formildet fra styrene til sameierne. Brukerfeil koster alle penger, da dette medfører ekstra utrykning fra Envac.

Rett bruk av nedkast:

Restavfall: Lukket pose som i størrelse lett lar seg legge inn i åpningen på nedkastet

Papiravfall: Blader, aviser og annet papiravfall som passer inn i åpningen. Ikke kartonger eller annet som må brettes sammen. Dette utvider seg på vei ned, og lager propper.

I et forsøk på å redusere mengden feilbruk, og dermed unødvendige utgifter, er to tiltak igangsatt:

Hver dag klokken 9 starter avsugene å frakte boss fra terminalene under bakken under nedkastene og bort til felles terminal i Horisont.

Alle nedkast er låst og krever brikke for å få adgang.

Vannspeil

Vannspeilene har i lengre tid båret preg av flere års manglende vedlikehold. Sommeren 2024 ble det gjennomført en større opprensning av alle vannspeilene.

I etterkant kan det virke som det allikevel er noe som ikke fungerer helt som det skal, og

Driftsforeningen har sendt krav til Nåbo AS (tidligere Bonava) om å ordne opp.

Øvrige reklamasjoner

Styret har reklamert på diverse mangler på fellesarealet som ligger til Driftsforeningen. Blant annet mangler ved drenering, ødelagt asfalt og belegningssteiner, og skjeve lysstolper.

Mye er nå ordnet, og Driftsforeningen sitt inntrykk er at Nåbo er interessert i å få ordnet opp i resten av manglene og avslutte en årelang uenighet.

Avtaler som ligger under Driftsforeningen Lonapark

Driftsforeningen har inngått avtale med BOB om drift og vedlikehold av uteområdene. Det er inngått brøyteavtale med Bergen Brøyting. Driftsforeningen har også inngått avtale med Lekeplasskontrollen AS om tilsyn av lekeapparatene i de syv sameiene.

Sosiale aktiviteter

17. mai og i julen spilte Nyborg Brass for alle sameiene. Dette er blitt en flott tradisjon, og vi håper å kunne fortsette med dette.

Bilfritt område

Vi minner om at området vårt er ment som et bilfritt område. Vi ønsker at både barn og voksne skal kunne ferdes trygt mellom sameiene.

Respekter derfor innkjøring forbudt skiltingen.

Økte utgifter til Driftsforeningen

Det kan være krevende å budsjettere eksakt i et etableringsår og også Driftsforeningen har hatt behov for ekstra innbetaling fra de syv sameiene for å dekke vedlikeholdsutgifter. Eierseksjonssameiet Elvebredden har derfor betalt inn kr. 30.000, - utover budsjettert beløp til Driftsforeningen. Dette kommer i tillegg til beløpet som ble betalt inn i forbindelse med inngåelsen av samarbeidsavtalen med Sameiet Horisont. Også dette beløpet er dekket innenfor sameiets budsjett for 2024.

Eierseksjonssameiet Elvebredden har i sum betalt inn kr. 112.763, - til Driftsforeningen i 2024.

Eierseksjonssameiet Elvebredden

Sameiet består av 81 boligseksjoner på eiendommen gnr. 189, bnr. 432 og bnr. 433 i

Bergenkommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere

tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen

med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av en sammenhengende og klart avgrenset



del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av bod, og eventuelt parkeringsplasser i garasje. De deler som ikke inngår i den enkelte bruksenhet, er fellesareal som driftes og forvaltes av styret.

Generelt

Som beskrevet ovenfor har styrets arbeid i 2024 vært preget av å forlike og avslutte de mangeårige tvistesakene overfor utbygger. Og å få Driftsforeningen til å fungere. Som også nevnt ovenfor har disse oppgavene medført et stort arbeidspress på styret og interne rådgivere, samt ekstra utgifter for Sameiet. Utgifter som det i utgangspunktet ikke var budsjettet med. Det har derfor vært nødvendig å gjennomføre en stram økonomistyring av andre aktiviteter for å unngå å måtte be seksjonseierne om ytterligere innbetalinger utover sameieavgiften eller tære på «bufferkontoen» til Sameiet som pr. i dag er på kr. 678.000, -.

Styret har imidlertid på grunn av de ekstra utgiftene ikke klart å øke de oppsparte midlene slik som vi hadde håpet med tanke på fremtidig vedlikeholdsbehov. Regnskapet legges frem med et mindre underskudd på kr. 5 211.

Lekkasjer fra sprinklerhoder

Styret har i løpet av året mottatt meldinger fra seksjonseiere om drypplekkasjer fra sprinklerhodene i flere leiligheter. Lekkasjene er blitt hurtig utbedret, men antallet har medført at vi må se på problemet på nytt. Ny informasjon har tilkommet styret om at alle sprinklerne var kontrollert av Grevstad for vel 2 år siden. På grunn av meget kostbare utbedringer vil styret kontakte Vestrheim som er vår VVS partner om eventuell nytt firma for sprinkler service. Vestrheim har ikke egen sprinkler avdeling.

Drypplekkasjer fra vannfordelingsskap

Styret ble gjort oppmerksom på at målerne som viser vannforbruk i leilighetene og som ligger i vannfordelingsskapet i takt på badet ikke virket. Ved nærmere kontroll viste det seg at det var drypplekkasje i flere slike skap som medførte at målerne som skulle måle vannforbruk hadde kortsluttet. Styret ved Erling Lingjerde har gjennomført kontroll av samtlige 81 leiligheter. Kontrollen viste at det var spor av drypplekkasjer i mange leiligheter. Styret vedtok derfor å sjekke ut disse drypplekkasjene ved autorisert personell. Kontroll og utbedring vil bli belastet seksjonseier da vannfordelingsskapet er en del av seksjonseiersansvar, men ved at styret organiserer og gjennomfører kontrollen vil prisen bli vesentlig redusert. Kontrollen pågår.

Heisen i Myrdalsvegen 38 må skifte motor

Seksjonseiere og beboere har over lang tid klaget på unaturlig skrape lyd i heisen i Myrdalsvegen 38. Styret har tatt saken opp med heisselskapet uten at det er kommet til noen konklusjon. Sameiets forvaltningskonsulent i Newsec engasjerte en frittstående konsulent for å se på saken. Konklusjonen er at heismotoren må skiftes. Vårt forsikringsselskap If vil dekke utbedringen som beløper seg til ca kr. 110.000, -. Utbedringsarbeidet er bestilt.



El-Bil ladning

Ladning av El biler har stort sett fungert bra i året som gikk etter at det ble montert en ekstra ruter forsterker til anlegget. Utfordringen er nett tariffens kostnadsdrivende kapasitetsledd. Det er gjennomsnitts belastning av de 3 høyeste effektene i inneværende måned som avgjør kostnaden på leddet. Opp til 25 kW er det stort sett fornuftig priset. Men kommer vi opp i trinn 7 og en verdi på 25,001kW eller mer doubles månedsprisen. Kr. 895 i tillegg.

Nett tariffens usympatiske trinnmodell er årsaken til at ingen får lade med full kapasitet. I januar kom vi akkurat over grensen siste dagen i måneden i E2. Det resulterte i 50 øre ekstra/kWh. for de som ladet med Defa eller Keba ladere. Dersom Keba laderne i 34-38 fikk samme effekt ville det utgjort en merkostnad på kr.1,90/kWh pga. få timer å dele ekstrakostnaden på. Mulig vi må iverksette enda flere reduiseringer av ladeeffekten.

Det er dessverre noen som rører ruterne i E2 og kopler strømmen fra. Det betyr ingen ting for fakturering, men forkludrer styring og oversikt med anleggene.

Ellers ett lite tips: Skal dere lade om natten vil det være ok at ladningen starter kl.23.15 eller senere da vi da unngår å få 2 effekt topper for samme ladeøkt dersom flere lader samtidig. En på dato før midnatt og en rett etter midnatt.

Det er også ønskelig at dersom noen bytter til ny El-bil og endrer fra 1 faselading til 3 fase må vi få melding så vi kan justere ladeeffekten.

Miljøgruppen Elvebredden 1

Medlemmer: Elin og Jan Erik Olsen, nr. 34, Magny og Rune Bertelsen, nr. 36, Inger og Erling Lingjerde, nr. 38.

Den frivillige miljøgruppen har fått utført samtlige planlagte arbeidsoppgaver utenfor boligene, som rydding, luking, påfylling av bark, spyling/kosting, plenklipping, gjødsling fornying av blomster samt vedlikehold av busker og hekker mm.

Det har vært 2 felles dugnadene i mai og august.

En del av miljøgruppen: Erling, Jan Erik og Rune har i tillegg kontinuerlig jobbet på uteområdene og utført en rekke forefallende oppgaver. Jevnlig vedlikehold av plen, flytting av busker og trær, vasking og påføring av grønskedreper på alle murkanter, heller, trapper og vegger bla.. De har også utført alt renhold på møterommet i u.etg. i nr. 36, noe som vel burde være et felles ansvar for brukerne fra alle sameiene.

Miljøgruppen har som tidligere år også arrangert noen sosiale tiltak for sameiets beboere. I forbindelse med dugnadene i hagen ble det servert kaffe/kaker og mineralvann.

Den 29/2 ble det arrangert en vellykket SKUDDÅRSFEST for beboerne i EB1 på fint pyntet møterom, med sang og musikk av Ellen Williams, 22 beboere deltok.



SOMMERFESTEN i juni som var tillyst ved vannspeilet i hagen utenfor nr. 36, der alle beboerne både i EB 1 og 2 var invitert, måtte vi dessverre avlyse pga. liten interesse. Noe komiteen beklager, da vi igjen prøvde å lage et felles tiltak for sameiets beboere.

Den 7/11 ble det arrangert BEBOERFEST for EB1 med godt fremmøte, det deltok 24 beboere. Møterommet var flott pyntet med bla. nydelige blomster-dekorasjoner fra Inger Guttormsen i nr.38. Vi takker de som har kommet med ekstra kaffe til arr. og hjulpet med rydding.

Miljøgruppen har i 2024 avholdt 6 fysiske planleggingsmøter, utover dette har det vært brukt mail og SMS i arbeidet. Den aktive «arbeidsgjengen» som har hatt ekstra jobbdager på uteområdene. har i tillegg hatt noen enkle lunsjer på møterommet m.kaffe og baguett i løpet av 2024.

Filterskifte

Også i 2024 stod styret for innkjøp og utdeling av filter til beboerne i Sameiet. Ventilasjonsanlegget er den enkelte seksjonseier sitt ansvar. Det er viktig at flitrene skiftes regelmessig minst en gang i året og at ventilasjonsanlegget vedlikeholdes.

Nærvarmestøtte

Ordningen med nærvarmestøtte er forlenget til ut desember 2025. Imidlertid er terskelverdi for når støtte skal gies, hevet noe. Samtidig er støtteprosenten øket og beregningsmåten er endret på samme måte som strømstøtten.

Samlet antas at endringene vil ha minimal betydning for den enkelte husholdning. Støtten vil i hovedsak løpe videre i 2025 som i 2024.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Elvebredden

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Eierseksjonssameiet Elvebredden** som viser et underskudd på kr 5 211. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 14. februar 2025
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN ORG.NR. 919 833 122, KUNDENR. 6372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 797 114	2 708 568	2 820 000	2 919 697
Ladeinntekter EL-bil		65 881	38 902	30 000	40 000
Andre inntekter		0	187 973	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 862 995	2 935 443	2 850 000	2 959 697
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-23 265	-17 000	-17 000
Styrehonorar	4	-120 000	-165 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-7 120	-11 798	-9 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-134 260	-152 948	-136 000	-143 000
Konsulenthonorar	6	-33 969	-181 063	-95 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-643 174	-344 977	-465 000	-581 000
Forsikringer		-173 599	-182 722	-160 000	-208 000
Kostnader sameie		-680 086	-447 679	-393 000	-638 072
Energi/fyring	8	-177 476	-167 863	-170 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-499 307	-516 934	-516 618	-537 000
Andre driftskostnader	9	-401 909	-618 917	-581 326	-446 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 887 819	-2 813 164	-2 662 944	-2 933 072
DRIFTSRESULTAT		-24 824	122 279	187 056	26 625
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 613	5 343	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 613	5 343	0	0
ÅRSRESULTAT		-5 211	127 622	187 056	26 625
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	127 622		
Fra opptjent egenkapital		-5 211	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN
ORG.NR. 919 833 122, KUNDENR. 6372**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 839	11 895
Forskuddsbetalte kostnader		135 813	126 570
Andre kortsiktige fordringer	11	11 822	0
Driftskonto OBOS-banken		338 611	1 090 438
Sparekonto OBOS-banken		678 233	11 627
SUM OMLØPSMIDLER		1 170 317	1 240 529
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 170 317	1 240 529
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 005 119	1 010 330
SUM EGENKAPITAL		1 005 119	1 010 330
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 784	20 729
Leverandørgjeld		145 044	116 794
Annen kortsiktig gjeld	12	370	92 675
SUM KORTSIKTIG GJELD		165 198	230 198
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 170 317	1 240 529
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 13.02.2025
Styret i Eierseksjonssameiet Elvebredden

Kjell-Rune Linga /S/

Erling Lingjerde /S/

Kristine Tønder Krogvik /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 935 674
Kabel-TV	501 256
Garasje	259 200
Filter	100 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 797 114

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 602, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 120.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 969
SUM KONSULENTHONORAR	-33 969

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-67 555
Drift/vedlikehold VVS	-68 056
Drift/vedlikehold elektro	-9 426
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 892
Drift/vedlikehold heisanlegg	-289 083
Drift/vedlikehold brannsikring	-98 458
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-78 668
Kostnader dugnader	-8 036
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-643 174

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-177 476
SUM ENERGI / FYRING	-177 476

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-498
Vaktmestertjenester	-155 097
Vakthold	-1 410
Renhold ved firmaer	-192 124
Snørydding	-16 578
Gressklipping	-18 900
Andre fremmede tjenester	-1 834
Trykksaker	-446
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 602
Andre kontorkostnader	-3 356
Telefon u/mva	-636
Porto	-150
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 505
Velferdskostnader	-674
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-401 909



NOTE: 10

FINANSINNEKTER

Renter bank	19 472
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	141
SUM FINANSINNEKTER	19 613

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

El-bil ladeinntekter mottatt 2025, gjelder 2024	11 822
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 822

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-70
Annen kortsiktig gjeld	-300
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-370



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.03.25

Selskapsnummer: 6372 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

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.