



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 899 537 122  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I  
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: 26.03.2025

### 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, 16.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 899537122

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 896 270	7 985 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 896 270</b>	<b>7 985 380</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		249 312	247 312
Annen driftskostnad		7 020 840	9 745 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 270 152</b>	<b>9 992 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 626 118</b>	<b>-2 006 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		64 488	52 346
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 488</b>	<b>52 346</b>
Annen finanskostnad		24 020	1 797
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 020</b>	<b>1 797</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 468</b>	<b>50 550</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 666 586	-1 956 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		87 332	5 367
Andre fordringer		897 697	400 655
Sum fordringer		985 029	406 022
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 157	1 105 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 157	1 105 484
Sum omløpsmidler		3 386 186	1 511 507
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 386 186</b>	<b>1 511 507</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 610 199	
Udekket tap			56 387
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 610 199</b>	<b>-56 387</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 610 199</b>	<b>-56 387</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		905 877	1 519 248
Annen kortsiktig gjeld		870 111	48 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 775 988</b>	<b>1 567 894</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 775 988</b>	<b>1 567 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 386 186</b>	<b>1 511 507</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 358046

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 899 537 122  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I  
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: 26.03.2025

#### 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, 12.04.2025



Organisasjonsnr: 899 537 122  
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		8 896 270	7 985 380
<b>Sum inntekter</b>		<b>8 896 270</b>	<b>7 985 380</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		249 312	247 312
Annen driftskostnad		7 020 840	9 745 048
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 270 152</b>	<b>9 992 360</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 626 118</b>	<b>-2 006 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		64 488	52 346
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>64 488</b>	<b>52 346</b>
Annen finanskostnad		24 020	1 797
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>24 020</b>	<b>1 797</b>
<b>Netto finans</b>		<b>40 468</b>	<b>50 550</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 666 586	-1 956 430
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>



Organisasjonsnr: 899 537 122  
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		87 332	5 367
Andre fordringer		897 697	400 655
Sum fordringer		985 029	406 022
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 157	1 105 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 401 157	1 105 484
Sum omløpsmidler		3 386 186	1 511 507
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 386 186</b>	<b>1 511 507</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 610 199	
Udekket tap			56 387



Sum opptjent egenkapital	1 610 199	-56 387
Sum egenkapital	1 610 199	-56 387
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	905 877	1 519 248
Annen kortsiktig gjeld	870 111	48 646
Sum kortsiktig gjeld	1 775 988	1 567 894
Sum gjeld	1 775 988	1 567 894
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 386 186	1 511 507



Organisasjonsnr: 899 537 122  
SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I

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

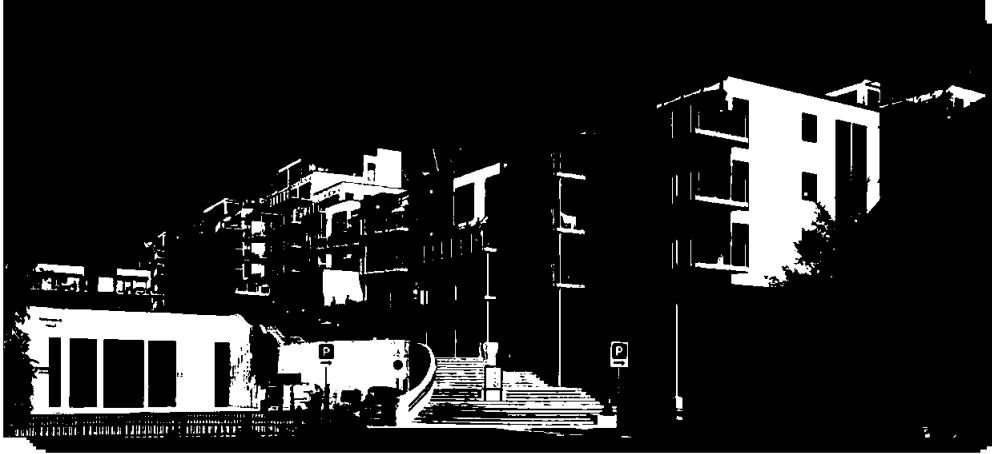
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Ordinært årsmøte 26. mars 2025

For seksjonseiere i Nesttunvannet Terrasse,  
Sameie I og Sameie II  
**Sted:** Birkeland Menighetshus, Nesttun  
**Dato:** 26.03.25  
**Kl:** 18.00 (registrering starter kl. 17.30)

Kjære seksjonseiere.

Vedlagt er innkalling og informasjon i forbindelse med årsmøtet 2025.  
Dokumentsamlingen i dette heftet består av både formelle og av mer informative skriv.

- **Formell innkalling**
  - **Styrets Årsrapport**
  - **Fullmakt og registreringsskjema**
  - **Årsregnskap og regnskapskommentarer fra OBOS**
  - **Revisors beretning**
  - **Innkommert sak til årsmøtet fra styret –**
    - Sammenslåing sameiene Nesttunvannet Terrasse I og Nesttunvannet Terrasse II til Sameiet Nesttunvannet Terrasse
    - Endring vedtekter §6.1 Vedlikehold
    - Nye vedtekter for Sameiet Nesttunvannet Terrasse
  - **Valgkomiteens innstilling**
- Av mer informativ karakter finnes:
- **Notat med generell informasjon fra Selvaag Pluss**

Hilsen styret i

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II



## Til seksjonseierne i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Velkommen til årsmøte, onsdag 26.03.25 kl 1800 i Birkeland menighetshus.  
Registrering begynner kl 17.30.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Innkalling til årsmøte 2025

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II  
avholdes onsdag 26.03.25 kl 1800 i Birkeland menighetshus.

---

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
  - A) **Valg av årsmøteleder.**

Styret foreslår Lars-Inge Alvær (styreleder Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II)
  - B) **Valg av sekretær.**

Styret foreslår: Eva Taule (styremedlem)
  - C) **Valg av seksjonseiere for Sameie I og Sameie II til å underskrive protokollene sammen med møteleder.**

Styret foreslår: Sølvi Lisbeth Kristiansen for Sameie I og Anne-Grethe Hansen for Sameie II.
  - D) **Godkjenning av innkalling og dagsorden.**
  - E) **Godkjenning av personer til tellekorps.**

Styret foreslår: Paal Martens og Lisen Hatlestad



2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2024**
  - A) Styrets årsrapport
  - B) Årsrapport og regnskap 2024 for Sameie I
  - C) Årsrapport og regnskap 2024 for Sameie II
  - D) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
  
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Styret har avsatt kr 255 000 i budsjettet for 2024 som samlet godtgjørelse for sittende styre for begge sameiene. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet til selv å foreta den interne fordeling
  
4. **INNKOMNE FORSLAG**
  - A) Sammenslåing sameiene Nesttunvannet Terrasse I og Nesttunvannet Terrasse II til Sameiet Nesttunvannet Terrasse
  - B) Endring vedtekter §5 Vedlikehold, utskifting og endring
  - C) Nye vedtekter for Sameiet Nesttunvannet Terrasse

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.
  
5. **VALG AV TILLITSVALGTE Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II**
  
6. **Informasjon Selvaag Pluss – Anders Haavik**

Bergen, 28. februar, 2025  
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

Lars-Inge Alvær    Randi Sunde    Øyvind Hansen    Eva Taule

Jens Petter Teigland

**Vedlegg:**

Årsrapport/styrets beretning, årsregnskap for de 2 sameiene, regnskapskommentarer, notat med revisjonsberetninger, regnskap for sameiene Nesttunvannet Terrasse I og Nesttunvannet Terrasse II, innstilling fra valgkomiteen, fullmakts skjema, sammenslåing NVT I&II, vedtekter NVT, informasjon fra Selvaag Pluss

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo



## Årsrapport/Styrets beretning for 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret:

Posisjon	Periode	Navn	Adresse
Styreleder	1.4.24-31.3.25	Lars-Inge Alvær	Sanddalsvegen 5
Styremedlem	1.4.24-31.3.25	Randi Sunde	Sanddalsvegen 7
Styremedlem	1.4.24-31.3.25	Øyvind Hansen	Sanddalsvegen 3
Styremedlem	1.4.24-31.3.25	Eva Taule	Sanddalsvegen 11D
Styremedlem		Jens Petter Teigland (Næringsdelen)	Grimstadneset 34

### Valgkomiteen

Torhild Myrseth	Sanddalsvegen 9B
Siren Pedersen	Sanddalsvegen 11C
Svein Ove Hestenes	Sanddalsvegen 9A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styremedlemmene kan kontaktes direkte på telefon som du finner på Vibbo og på styrets e-post: [nesttunvanneterrasse1@styrommet.no](mailto:nesttunvanneterrasse1@styrommet.no)

#### Vibbo

Du finner informasjon om sameiet og din leilighet ved å logge deg på Vibbo. Styret har som målsetning å benytte Vibbo mest mulig i kommunikasjon

### Generelle opplysninger om Sameiet Nesttunvannet Terrasse I&II

#### Nesttunvannet Terrasse I

Sameiet består av 136 seksjoner

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 899 537 122 og ligger i Bergen Kommune

Gards- og bruksnr:

43 1080

#### Nesttunvannet Terrasse II

Sameiet består av 9 seksjoner



Sameiet Nesttunvannet Terrasse II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999 514 359 og ligger i Bergen Kommune

Gards- og bruksnr:

42 887

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

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I&II har ingen ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor (Nesttunvannet Terrasse I) er Revisorgruppen Hordaland.

### **Styrets arbeid**

Antall styremøter 11

Antall informasjonsmøter seksjonseiere: 1

Ekstraordinært årsmøte: 1 for både NVT I&II og 1 for NVT II

Antall arbeidsmøter: 4

### **Styreåret som vi legger bak oss.**

Innledningen til 2024 var som seksjonseierne vet, svært anstrengende økonomisk. Sameiet NVT I og II var insolvent. Vi hadde et underskudd på kr. 2 046 000, negativ egenkapital og svært anstrengt likviditet.

For at vi skulle komme oss ut av dette satt styret og årsmøtet 24 seg følgende målsetninger for 2024 og 2025.

- Resultatet skal radikalt bedres i 2024
- Kostnadene skal reduseres.
- Likviditeten skal radikalt bedres.
- Oppbygging av vedlikeholdskonto
- Stabilisering eller reduksjon av felleskostnader.

For å lykkes med disse målsetningene har styret i NVT fokusert på følgende:

- Kontinuerlig oppfølging av regnskap i detalj på hvert eneste styremøte
- Etablering og oppfølging av rullerende 12 måneders likviditetsbudsjett på hvert eneste styremøte
- Fokusere på need to i forhold til nice to (må, i stedet for kjekt å gjøre) når det gjelder prosjekter



- Gjennomgang av avtaler, reforhandling eller nye.

Følgende avtaler er endret i 2024

Leverandør	Endring	Besparelse 24
Securitas	Avtale sagt opp	172 000
Ventilasjon	Endret leverandør	123 000
OBOS	Ny leverandør Solibo	Besparelse 2025
Renhold	Endret avtale	127 000
Vaktmester	Endret avtale	180 000
Telenor	Ny leverandør – Altibox	Besparelse 2025

Som det fremkommer, er OBOS avtalen sagt opp med virkning fra 1.5.25. Denne endringen gir en årlig kostreduksjon på kr. 198 000,-

Telenor avtalen er også sagt opp. Ny avtale er inngått med Bergen Fiber/Altibox. Avtale endres 1.7.25. Besparelse i 2025 kr. 190 000,-

I april 2024 avdekket styret at budsjettet var underbudsjettet med kr. 500 000,-. Dette dreide seg om:

Ny garasjeport:	kr 100 000
SFTY – Ikke budsjettet administrasjonskost og batteribytte	kr. 100 000
Heis statlig kontroll:	kr. 60 000
Elaway – strømkost og leie av 59 ladere	kr. 226 000

Dette ga styret en enda større utfordring i forhold til målsetningene. Styret føler at det har lyktes i forhold til målsetningene.

Resultatet ser vi under

	NVT		
	2024	2023	Avvik
Driftsinntekter	kr 9 459 920	kr 8 504 641	kr 955 279
Driftskostnader	-kr 7 743 582	-kr 10 605 216	kr 2 861 634
Driftsresultat	kr 1 716 338	-kr 2 100 575	kr 3 816 913
Finansinntekter	kr 44 166	kr 53 794	-kr 9 628
<b>Årsresultat</b>	<b>kr 1 760 504</b>	<b>-kr 2 046 781</b>	<b>kr 3 807 285</b>

I ekstraordinært årsmøte 16.10.24 er det besluttet at rehabilitering av dekorplater/lekkasjeforebyggende skal utføres i 2025.

Tørrmur ved oppkjørselen til SN og NVT er blitt utbedret. Fordeling av kost mellom NVT og SN er ikke 100% avklart.

Som kjent består NVT av 2 sameier. NVT I og NVT II. Eneste årsak til dette er at de 2 sameiene er bygget på forskjellige gårds- og bruksnr. Sameiene har felles styre, men 2 budsjett og regnskap. Dette er både fordyrende kostnadmessig og administrativt. En sammenslåing (fusjonering) av de to sameiene vil gi en årlig besparelse på kr. 30-



40 000 i tillegg til betydelig bedre administrativ kontroll og styring av kommunikasjon. Styret vil på årsmøtet 2024 foreslå sammenslåing av sameiene.

## HMS

- Styret har også i 2024 hatt fokus på HMS
- HMS-dokument er ferdigstilt og brukes aktivt.
- Velkomstdokument til mottak av nye seksjonseiere er blitt brukt til 12 nyinnflyttede, noe styret har fått gode tilbakemeldinger på.
- Forslag til oppgradering av Husordensreglene ble fremlagt for årsmøte 20.03.24 og er godkjent.
- Sikring av risikofylte åpne mellomrom mellom bygg er utført.
- Sikring av fjellvegg mellom 11B og 11C er gjennomført.
- Det er gjennomført to brannøvelser. En i 9A og en i 11C. Begge øvelsene lærte oss viktigheten av at den enkelte seksjonseier leser melding fra SFTY som kommer på telefonen og følger deres anmodning.
- Vernerunde ble gjennomført 19.06.24 og flere avvik ble avdekket – både på uteområdet og på heiser. Avvikene er lukket.
- Filterskifte og peisservice er gjennomført.
- Den toårige lovpålagte heiskontrollen er gjennomført.
- Styret har erfart at de ulike risikoområder med tiltak som er beskrevet i vårt HMS-dokument gir oss god oversikt og sikrer gjennomføring og lukking av avvik ved bruk av vårt årshjul.

## Vedlikehold NVT I&II 2024.

Styrets plan for 2024 var å fokusere på innsparinger i alle ledd, og se i detalj på ulike sparetiltak der forsvarlige konsekvenser for NVT er ivaretatt. Vedlikehold er en stor, årlig kostnad og med nye og kreative løsninger har vi oppnådd svært gode resultater. Først og fremst fremheves dugnaden utført av ivrige deltakere og med strålende resultat. Dugnadsarbeidet førte også til fantastiske sosiale samlinger med høy trivselsfaktor, og sesongen ble avsluttet med en glad takkefest for flott utført arbeid. Alt i alt har det omfattende vedlikeholdsarbeidet på NVT resultert i store innsparinger og en jevn og god standard på hele anlegget etter at oppgaver ble overført til dugnad.

Leverandør-avtaler er gjennomgått, reforhandlet og revidert med fokus på innsparing og kvalitet.

Kostnad for renhold ble halvert og resultatet lever vi godt med.

Kostnad for innkjøp av smeltestoff ble halvert ved innkjøp av stort kvantum.

Vintervedlikehold ved hovedinngangene er også stort sett ivaretatt av seksjonseiere. Varmekablene i bakken opp mot 9A – 9B ble besluttet slått av gjennom vinteren med stor innsparing. Dette ble erstattet med «litt ekstra omsorg» ved snøfall for nødvendig biltrafikk i bakken.



## Prosjekter utført 2024

- Oljing av tre-platting i hagen, samt utemøbler. Dugnad
- Skraping og beising av alle skillevegger av tre på gateplan. Dugnad
- Omfattende renhold i miljøgaten, trapp, vindeltrapp og andre felles uteareal. Dugnad
- Renhold av hele NVT garasjeområde. Dugnad
- Rensing og fuging i avløpsrenner i miljøgaten. Dugnad
- Sommerblomster til planting i Hage 1 og Hage 2. Innkjøp av planter etter godkjent budsjett for planter, jord og gjødsel, samt vedlikehold i sesongen. Dugnad
- Vask av grønske på hvit vegg ved vindeltrapp. Dugnad
- Ny hekk plantet ved 11D. Vaktmester
- Bed ved 11A og 11D ferdigstilt med duk og singel. Dugnad
- Vask av alle vinduer og gelender på felles-areal. Dugnad
- Bort-kjøring av avfall etter rengjøring/vedlikehold. Dugnad
- Sikring og ettersyn bergvegg mellom 11B og 11C, samt rensing av løs stein/jord og ytterligere netting montert i området utført
- Løse, røde dekorplater yttervegg ved nr 3, 11C, 11B. Et omfattende og kostbart arbeid utført med demontering, utskifting av skadet/råttent materiale innenfor platene og montering av platene
- Ny garasjeport
- Vaktmesteravtale gjennomgått og antall timer vesentlig redusert med 94 timer fra opprinnelig avtale. Gjennomgangen og reduksjon er utført etter behovet for NVT sammen med vaktmester Øystein Hindenes, som etter bortimot 1 år har skaffet seg en god oversikt for nødvendig vaktmesterarbeid.
- Forebyggende måkereirbygging på tak av lavblokkene. Gitterhjørner. Vaktmester.
- Utbedring av diverse skader/lekkasjer. Vaktmester
- Vannansamling av parkeringsplass v/utgang. Vaktmester
- Markering av betong kant v/resepsjonen. Vaktmester
- Endret høydemarkering v/innkjørsel garasje. Firma.

## Vedlikehold NVT I&II - 2025 og fremover

Arbeidet med rehabilitering av fasadeplatene er omfattende og igangsettes tidlig 2025.

Vedlikeholds liste for 2025 er ganske omfattende og ambisiøs. Oversikten viser prosjekter vi planlegger og håper å få på plass i løpet av året, samtidig med fokus på innsparing og kvalitet.

Takket være en veletablert dugnadsordning kan flere av prosjektene i 2025 bli planlagt og utført sammen med gruppene. Innsatsen her er ensbetydende med store besparelser på vedlikehold, og gjør det mulig å få enda mer gjort enn om vi måtte ha innleid hjelp.



Vask og/eller maling av vegger vi alltid vil ha som vedlikehold, og dette vil bli utført etter prioritert liste.

Ettersyn og kontroll av bergveggene bak høyblokkene er prioritert.

Avløpsinspeksjon blir utført av vaktmester, og stige til adkomst tak på 11A for takinspeksjon er nødvendig å få på plass.

Etter inspeksjon av betong-fuger i gaten vår har vi fått anbefalt å fornye fugingen for å bevare membranen under.

Alt som har med hagearbeid og nyplanting blir som før utført på dugnad av hagegruppen. Klipp av hekkene ble ønsket overført til dugnad.

- Utbedringsarbeidet for fasadeplater på Nesttunvannet Terrasse I&II
- Ettersyn med sikring av bergvegg bak høyblokkene
- Avløpsinspeksjon m/kamera. Vaktmester
- Rensing vekster på bergveggene. Vurderer behov for dette.
- Stige for adkomst til tak på 11A
- Erstatning av planter som ikke overlevde vinter 23-24. Dugnad/hagegruppen.
- Maling av vestveggene nr 3 og 5, samt vask/maling av flere andre vegger. Firma. Anbud innhentes og besluttes. Befaring med prioritering av hvilke vegger som skal behandles. Noe vasking kan muligens utføres på dugnad.
- Klipp av hekker blir overført til dugnad i 2025 etter ønske fra seksjonseiere. Hekksaks kjøpes inn av NVT. Dugnad.
- Ferdigstille fuging i gate-rennene ute ved nr 7, 9A og 9B. Dugnad
- Fuging mellom betongelementene i miljøgaten er slitt og bør fornyes for å ivareta membran under. Vaktmester.
- Utbedring rørsystem garasje for forebygging av vanninntrenging ved kulde/frost. Ref hendelse januar 2025.

## Kommentarer til årsregnskapet for 2024 Sameie I

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i budsjettet for 2025

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlige avvik

Driftskostnadene er bedre enn budsjettet, med en besparelse på kr. 705 000  
Reduksjon av driftskostnader er resultat av tiltak nevnt over.

Spesielt gledelig er at energikostnadene er redusert med 30,8% / (kr. 221 000) i forhold til 2023. Dette er et resultat av overgang til LED og bedre kontroll med varmekabler ute.



## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 1 665 586, hvorav kr. 1 610 199 overføres til opptjent egenkapital og kr. 56 387 føres mot reduksjon udekket tap.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 arbeidskapital på kr. 1 610 199

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2025».

## Kommentarer til årsregnskapet for 2024 Sameie II

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

## Vesentlige avvik

Se Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 93 858 som overføres til opptjent egenkapital.

## Kommentarer til Budsjettet 2025 for Nesttunvannet Terrasse I&II

Budsjettet for 2025 ble grundig gjennomgått i seksjonseiermøtet 11.12.24. Dokumentasjon fra møtet ble distribuert til alle seksjonseiere.

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 974 100,- til vedlikehold. Besluttet rehabilitering er ikke budsjettert, da dette skal kjøres separat.

## Energikostnader

Energikostnadene er redusert i 2024, dog forventer vi at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, samt at de varslede økningene av nettleie vil bli gjennomført. Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge i overkant av kostnadsnivået i 2024.



## **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I. Total økning varslet fra Gjensidige er 17 %

## **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet til kroner 197 600,- for 2025.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.





6302 - 6306 Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR DELTAKERE ORDINÆRT ÅRSMØTE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eiers navn:

Eiers adresse:

Leilighetsnummer: (eks. L04-A3)

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, **MA** både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

Sak nr	Hva	Ja	Nei
Sak 1	Godtgjørelse styret		
Sak 2	Sammenslåing sameiene NVTI & NVT II		
Sak 3	Vedtekter sammenslått sameie NVT		
Sak 4	Valg av tillitsvalgte		

Sameiet Nesttunvannet Terrasse I&II

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)







## SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I ORG.NR. 899 537 122, KUNDENR. 6302

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	8 779 584	7 922 268	8 763 000	8 571 871
Ladeinntekter EL-bil		88 745	63 112	80 000	76 000
Andre inntekter	3	27 941	0	0	9 500
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>8 896 270</b>	<b>7 985 380</b>	<b>8 843 000</b>	<b>8 657 371</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-32 562	-30 562	-32 500	-35 150
Styrehonorar	5	-216 750	-216 750	-228 000	-242 250
Revisjonshonorar	6	-11 638	-11 055	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-218 080	-207 105	-220 000	-197 600
Konsulenthonorar	7	-51 008	-121 995	-110 000	-142 500
Drift og vedlikehold	8	-1 695 039	-3 784 529	-1 898 500	-1 974 100
Forsikringer		-488 076	-419 964	-473 000	-551 000
Kommunale avgifter	9	-25 439	-22 978	-25 000	-33 250
Ladekostnader EL-bil		-234 791	-231 453	0	-190 000
Energi/fyring	10	-495 649	-716 838	-700 000	-826 500
TV-anlegg/bredbånd		-825 031	-756 969	-820 000	-617 500
Andre driftskostnader	11	-2 976 090	-3 472 163	-3 456 500	-2 843 776
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 270 152</b>	<b>-9 992 360</b>	<b>-7 975 500</b>	<b>-7 665 626</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 626 118</b>	<b>-2 006 980</b>	<b>867 500</b>	<b>991 745</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	64 488	52 346	0	60 000
Finanskostnader	13	-24 020	-1 797	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>40 468</b>	<b>50 550</b>	<b>0</b>	<b>60 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 666 586</b>	<b>-1 956 430</b>	<b>867 500</b>	<b>1 051 745</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 610 199	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 900 043		
Udekket tap		0	-56 387		
Reduksjon udekket tap		56 387	0		



**SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE I  
ORG.NR. 899 537 122, KUNDENR. 6302**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		87 332	5 367
Forskuddsbetalte kostnader		245 444	211 483
Andre kortsiktige fordringer	14	652 253	183 517
Energiavregning		0	420
Energiavregning		0	5 234
Driftskonto OBOS-banken		1 791 471	9 021
Sparekonto OBOS-banken		487	470
Sparekonto OBOS-banken II		609 200	1 095 994
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 386 186</b>	<b>1 511 507</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 386 186</b>	<b>1 511 507</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 610 199	0
Udekket tap		0	-56 387
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 610 199</b>	<b>-56 387</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 076	48 506
Leverandørgjeld		905 877	1 519 248
Annen kortsiktig gjeld	15	795 035	140
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 775 988</b>	<b>1 567 894</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 386 186</b>	<b>1 511 507</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.02.2025  
Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

Lars-Inge Alvær /s

Eva Taule /s

Øyvind Hansen /s

Randi Sunde /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	3 763 896
Serviceavtale	2 165 832
Felleskostnader	1 498 176
TV/bredbånd	816 480
Filter	220 080
Garasje	139 920
Gasservice	128 400
Garasje	39 600
Leie ekstra bod	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>8 779 584</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Gassforbruk tidligere år	14 659
Viderefakturert kostnad 2023	1 693
Lokale	4 750
Portåpner	6 840
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>27 941</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-30 562
Gaver til seksjonseiere	-2 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-32 562</b>

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 2023/2024, og er på kr 216 750.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 638.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 316
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-42 322
Teigland Parkering AS	-6 370
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 008</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-148 165
Drift/vedlikehold VVS	-12 719
Drift/vedlikehold elektro	-80 826
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 689
Drift/vedlikehold heisanlegg	-430 630
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-117 753
Drift/vedlikehold brannsikring	-422 937
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-112 813
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-102 594
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-110 636
Egenandel forsikring	-46 550
Kostnader dugnader	-28 728
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 695 039</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-25 439
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-25 439</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-473 221
Andre fyringskostnader	-22 429
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-495 649</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 700
Container	-7 741
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 261
Annen leiekostnad	-3 760
Annet driftsmateriale	-40 991
Vaktmestertjenester	-294 539
Vakthold	-119 443
Renhold ved firmaer	-220 812
Snørydding	-63 683
Andre fremmede tjenester	-2 168 524
Kontor- og datarekvisita	-1 565
Trykksaker	-12 335
Andre kontorkostnader	-10 756
Kontingenter	-2 945
Bank- og kortgebyr	-5 102
Velferdskostnader	-4 932
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 976 090</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 624
Renter bank	13 917
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	451
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 496
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>64 488</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-24 020
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-24 020</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse II	526 758
A-konto gass Nesttunvannet Terrasse II	26 000
A-konto varme Nesttunvannet Terrasse II	16 200
Avregning varme 2024. Fakturert 2025	83 295
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>652 253</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Overføring fra Nesttunvannet Terrasse II	-685 000
Periodisering krav felleskostnader	-6 390
Forsikringsoppgjør. Kostnad 2025	-79 200
Avregning gass 2024. Utbetales 2025	-24 445
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-795 035</b>



Til årsmøtet i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nesttunvannet Terrasse I som viser et overskudd på kr 1 666 586. 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  
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 27.02.2025  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET NESTTUNVANNET TERASSE II ORG.NR. 999 514 359, KUNDENR. 6306

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	557 228	501 684	583 000	571 236
Ladeinntekter EL-bil		4 671	7 542	0	4 000
Andre inntekter	3	1 751	10 035	0	500
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>563 650</b>	<b>519 261</b>	<b>583 000</b>	<b>575 736</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 393	-5 393	-5 500	-1 850
Styrehonorar	5	-38 251	-38 250	-33 000	-12 750
Revisjonshonorar	6	-3 944	-3 741	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-36 590	-34 750	-37 000	-10 400
Konsulenthonorar	7	-2 685	-6 324	-5 500	-7 500
Drift og vedlikehold	8	-85 671	-193 392	-95 000	-103 900
Forsikringer		-25 685	-21 505	-22 000	-29 000
Kommunale avgifter	9	-1 340	-1 194	-1 000	-1 750
Ladekostnader EL-bil		-7 844	-12 182	0	-10 000
Energi/fyring	10	-23 015	-36 784	-40 000	-43 500
TV-anlegg/bredbånd		-54 598	-48 476	-55 000	-32 500
Andre driftskostnader	11	-188 414	-210 866	-212 000	-149 204
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-473 430</b>	<b>-612 856</b>	<b>-510 500</b>	<b>-407 354</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>90 220</b>	<b>-93 595</b>	<b>72 500</b>	<b>168 382</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 205	3 338	0	0
Finanskostnader	13	-567	-95	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 638</b>	<b>3 244</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>93 858</b>	<b>-90 352</b>	<b>72 500</b>	<b>168 382</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		93 858	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-90 352		



**SAMEIET NESTTUNVANNET TERASSE II**  
**ORG.NR. 999 514 359, KUNDENR. 6306**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 988	385
Andre kortsiktige fordringer	14	689 984	534 949
Driftskonto OBOS-banken		250 380	99 441
Sparekonto OBOS-banken		2 942	2 839
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>949 293</b>	<b>637 614</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>949 293</b>	<b>637 614</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		376 307	282 449
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>376 307</b>	<b>282 449</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 028	0
Påløpte renter		0	287 665
Annen kortsiktig gjeld	15	568 959	67 500
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>572 986</b>	<b>355 165</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>949 293</b>	<b>637 614</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 26.02.2025

Styret i Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

Lars-Inge Alvær /s

Randi Sunde /s

Eva Taule /s

Øyvind Hansen /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	226 476
Serviceavtale	143 856
Felleskostnader	100 224
TV/bedbånd	54 432
Filter	13 160
Garasje	11 880
Gasservice	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>557 228</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Filter	280
Andel inntekter fra Nesttunvannet Terrasse I	1 471
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 751</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 393
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 393</b>

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 2023/2024, og er på kr 38 251.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 944.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-122
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 228
Teigland Parkering AS	-335
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 685</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 798
Drift/vedlikehold VVS	-669
Drift/vedlikehold elektro	-4 254
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 361
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 665
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 198
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 260
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 400
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-5 166
Egenandel forsikring	-2 450
Kostnader dugnader	-1 512
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-85 671</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 340
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 340</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-21 835
Andre fyringskostnader	-1 180
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-23 015</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-300
Container	-407
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-681
Annen leiekostnad	-198
Annet driftsmateriale	-2 157
Vaktmestertjenester	-15 502
Vakthold	-6 286
Renhold ved firmaer	-11 622
Snørydding	-3 352
Andre fremmede tjenester	-144 030
Kontor- og datarekvisita	-82
Trykksaker	-649
Andre kontorkostnader	-543
Kontingenter	-155
Bank- og kortgebyr	-2 190
Velferdskostnader	-259
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 414</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter bank	1 333
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	398
Andre renteinntekter	2 474
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>4 205</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-567
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-567</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Overføring til Nesttunvannet Terrasse I	685 000
Til gode kreditnota	4 984
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>689 984</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-526 759
A-konto gass. Overføres Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-26 000
A-konto varme. Overføres Sameiet Nesttunvannet Terrasse I	-16 200
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-568 959</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Lars-Inge Alvær, Sanddalsvegen 5 - Styreleder  
Thomas Dahle, Sanddalsvegen 3

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Randi Sunde, Sanddalsvegen 7  
Øyvind Hansen, Sanddalsvegen 3

**Styremedlem for næringsseksjonen (info)**

Jens Petter Teigland går ut at styret  
Trine Teigland går inn i styret.

I valgkomiteen for Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II for 2025 blir:

- 1) Torhild Løkken Myrseth, Sanddalsvegen 9B
- 2) Kari Lem Hellesøy, Sanddalsvegen 11A
- 3) Jan Martin Sulen, Sanddalsvegen 9A



## Sak 2

### Vedtak om sammenslåing av Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og Sameiet Nesttunvannet Terrasse II

Det vises til tidligere seksjonseiermøte 11.12.24, der spørsmålet om sammenslåing av Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og Sameiet Nesttunvannet Terrasse II har vært diskutert.

Hovedårsak til at det er 2 sameier er at de 2 sameiene er bygget på forskjellige gårds- og bruksnr. Sameiene har felles styre, men 2 budsjett og regnskap. All digital dokumentasjon er todelt. Dette er både fordyrende kostnadmessig og administrativt. En sammenslåing (fusjonering) av de to sameiene vil gi en årlig besparelse på kr. 30-40 000 i tillegg til betydelig bedre administrativ kontroll og styring av kommunikasjon. Styret vil på årsmøtet 2024 foreslå sammenslåing av sameiene.

#### Formelt vedtak om sammenslåing av sameiene

Om sammenslåing av eierseksjonssameier fremgår det følgende av eierseksjonsloven § 22 a:

*«To eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.*

*Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.*

*Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.*

*Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.*

*Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.»*

Dagens sameiebrøker i Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II bygger på samme prinsipp basert på seksjonenes areal. En sammenslåing av sameiene (og sameiebrøkene) vil dermed innebære at det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte sameiene ikke forrykkes, og følgelig er det ikke nødvendig med samtykke fra én eller flere av seksjonseierne til resekjoneringen som må gjennomføres som en del av sammenslåingen.

Det følger videre av eierseksjonsloven § 22 b:

*«Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser*

- a. *en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer*
- b. *et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet*
- c. *en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet*
- d. *det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.»*



Vedlagt innkallingen følger en plan for sammenslåingen i tråd med eierseksjonsloven § 22 b, angitt som [Vedlegg 1 – 6].

### **Sammenslåing av matrikkelenhetene (eiendommene)**

Etter endelig vedtak om sammenslåing av sameiene, vil neste steg være å få på plass all nødvendig dokumentasjon for formelt å kunne slå sammen de to ulike matrikkelenhetene (hvert av sameiene utgjør i dag hver sin eiendom/matrikkel). Det er et krav for å kunne opprette ett eierseksjonssameie at det er en én matrikkel/eiendom som seksjoneres. Det er med andre ord ikke mulig å slå sammen to eierseksjonssameier uten samtidig å slå sammen de to ulike matrikkelenhetene/eiendommene.

For å kunne slå sammen to matrikkelenheter/eiendommer, må samtlige hjemmelshavere i begge eiendommer samtykke til sammenslåingen. Dermed må det innhentes skriftlige samtykker fra samtlige seksjonseiere i begge sameiene som skal sammenslås. Solibo kan bistå med å utforme mal for nødvendige samtykker, men her er det viktig at styret bistår med å få hentet inn signaturer fra de ulike seksjonseierne.

### **Søknad om reseksjonering**

Samtidig med innsending av søknad om sammenslåing av de to matrikkelenhetene (eiendommene), må det sendes en søknad om reseksjonering av det utvidede sameiet. Solibo bistår med utfylling av søknaden om reseksjonering. Det må i denne forbindelse fremskaffes seksjoneringstegninger som viser ny situasjon i det utvidede sameiet.

### **Kostnad for bistand til gjennomføring av sammenslåingsprosessen**

Prosessen med sammenslåing krever en god del forberedelser, utarbeidelse av ulike nødvendige dokumenter og saksbehandling. Solibo bistår med utarbeidelse av innkalling til årsmøtene der sak om sammenslåing skal behandles, nye vedtekter og sameiebrøker for det utvidede sameiet, utarbeidelse av nødvendige samtykker, sammenslåing av matrikkelenhetene og reseksjonering.

Solibo kan bistå med alt dette for en fastpris på kr 80 000,- eks. mva. I tillegg kommer offentlige gebyrer til tinglysing og reseksjonering, samt utarbeidelse av nødvendige seksjoneringstegninger. Merk at en sammenslåing av sameiene vil innebære sparte kostnader over tid og at kostnaden med sammenslåingen dermed vil inntjenes over tid.

Hele prosessen med sammenslåing av sameiene vil ta noe tid, da saksbehandling både med sammenslåing og reseksjonering tar tid. I tillegg skal det utarbeides en god del nødvendige dokumenter i saken. Sammenslåingen vil følgelig neppe være et faktum før nærmere høsten 2025.

### **Flertallskrav:**

Vedtaket om sammenslåing av Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene, jf. eierseksjonsloven § 22 a.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet vedtar sammenslåing av Sameiet Nesttunvannet Terrasse I og II i henhold til vedlagt dokumentasjon og plan for sammenslåing, jf. eierseksjonsloven §! 22 a og 22 b. Årsmøtet gir styret fullmakt til å engasjere Solibo til å bistå med gjennomføring av sammenslåingsprosessen.



## VEDTEKTER

### FOR

#### SAMEIET NESTTUNVANNET TERRASSE

i medhold av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)  
av 16. juni 2017 nr. 65.

#### 1. SAMEIETS NAVN, ORGANISERING, FORMÅL OG SAMEIEBRØK

##### 1-1 Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Nesttunvannet Terrasse (sameiet).

##### 1-2 Organisering

(1) Sameiet består av 145 boligseksjoner (boligseksjonene) og fire næringsseksjoner (næringsseksjonene) (seksjonsnummer 1, 2, 74 og 140) på eiendommen gnr. 43, bnr. 1080 i Bergen kommune. Den ene næringsseksjonen (seksjonsnummer 1) er en ren garasjeseksjon.

(2) For hver seksjon i sameiet er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Totalt areal som inngår i sameiebrøken i sameiet er 32430 kvm, hvor næringsseksjonene totalt utgjør 20 209 kvm (seksjonsnummer 1 = 13326 kvm + seksjonsnummer 2 = 2092 kvm + seksjonsnummer 73 = 305 kvm + seksjonsnummer 140 = 4486 kvm).

(3) Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet.

(4) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt én eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang.

(5) En del av eiendommen er reservert til såkalt serviceområde i "plusskonseptet". Servicelokalene utgjør en egen seksjon (seksjonsnummer 73), som eies av Sameiet Nesttunvannet Terrasse. Serviceområdet er kun til rådighet for boligsameierne og beboerne i Sameiet Nesttunvannet Terrasse. Det er inngått serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS for drift av servicearealet.

(6) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

##### 1-3 Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av sameiets eiendom med fellesanlegg av enhver art.

##### 1-4 Sameiebrøk

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar seksjonen i henhold til seksjonert sameiebrøk.



## 2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet, disse vedtekter og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betaler avhender et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet tilsvarende fire ganger gjeldende rettsgebyr, jf. eierseksjonsloven § 63 a.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre:

a) eierne er nærstående som nevnt i aksjeloven § 1-5 første ledd

b) eierne er selskaper i samme konsern. Aksjeloven § 1-3 gjelder tilsvarende, likevel slik at det regnes som konsern også hvis morselskapet har en annen foretaksform enn aksjeselskap

c) eierne er selskaper som en fysisk person alene eller sammen med nærstående har bestemmende innflytelse over. Aksjeloven §§ 1-5 og 1-3 gjelder tilsvarende.

(4) Tredje ledd bokstav a er ikke til hinder for at en nærstående erverver en boligseksjon som den nærstående selv eller dennes nærstående skal bruke som egen bolig.

(5) Begrensningen i tredje ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres, jf. eierseksjonsloven § 24 annet ledd.

## 3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.



(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt, jf. eierseksjonsloven § 24 syvende ledd. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(5) Utleie av egen seksjon reduserer ikke seksjonseiers plikter overfor sameiet. Seksjonseier vil således kunne identifiseres med leietaker, og vil kunne holdes ansvarlig for leietakers handlinger og unnlaterelser overfor sameiet og de øvrige seksjonseierne.

(6) Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes på en slik måte at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem.

(7) Boligseksjonene har adkomstrett til, og gjennom næringsseksjonen i nivå minus 3 (garasjeseksjon) i forbindelse med parkering og tilgang til forretningsarealer, handlearealer og Nesttun sentrum.

(8) Boligseksjonene har adkomstrett til, og gjennom næringsseksjoner i nivå minus 2 og minus 3, for tilgang til tekniske rom.

(9) Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan vedta og eventuelt endre vanlige ordensregler for eiendommen etter vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(2) Det kan ikke gyldig vedtas husordensregler som begrenser seksjonseierens lovlige bruk av seksjonene i samsvar med disse vedtekter, for eksempel ved begrensning av alminnelige åpningstider for forretningsdrift i næringsseksjonen, adgang til vareleveranser m.m., så lenge bruken ligger innenfor det som samsvarer med tiden og forholdene.

(3) Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiers forpliktelser overfor sameiet.

(4) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **3-3 Enerett til å bruke deler av fellesarealene**

(1) I medhold av eierseksjonsloven § 25 sjette ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal boligseksjonene ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene.

(2) Dette gjelder ikke bruk av adkomstveier over arealer som er beregnet til bruk for seksjonseierne i felleskap og/eller allmennheten.

### **3-4 Skilting**

Med hjemmel i eierseksjonsloven § 25 fjerde ledd har eierne av næringsseksjonene rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp,



skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiets styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Sameiets styre kan normalt ikke motsette seg skilting som oppfyller Bergen kommunes krav til skilting. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

## **4. PARKERING**

### **4-1 Garasjeanlegget**

Seksjonsnummer 1 i sameiet utgjør et eget garasjeanlegg.

### **4-2 Vedlikehold**

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg.

### **4-3 Kostnadsfordeling**

Internt mellom boligseksjonene fordeles kostnader til drift og vedlikehold av boligseksjonenes garasjeanlegg med lik andel på hver garasjeplass.

### **4-4 Ladepunkt for el-bil o.l.**

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Det forutsettes at slikt ladepunkt blir tilknyttet sameiets etablerte ladeanlegg. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

### **4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## **5. VEDLIKEHOLD, UTSKIFTING OG ENDRINGER**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

(2) Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter alt indre vedlikehold av egen bruksenhet, herunder slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som radiator, vannklosett, varmtvannsbereder (privat tilleggsbereder i kjøkkenbenk), badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat



- d) skap, benker og innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vann- og avløpsledninger så langt de er synlige eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.
- j) vinduer (herunder takvinduer) og ytterdører til seksjonen, inklusive hengsler og lukkemekanismer, samt vindu/glassveranda/glasstak baldakin.

(3) Seksjonseier er ansvarlig for utvendig vedlikehold av vinduer (maling og lignende), som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(4) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er også ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, takterrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler og arealer seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til, slikt som for eksempel boder som medfølger seksjonen, samt innsiden av balkonger og terrasser med gulvbelegg og sluk.

(7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(8) Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette er i forskriftsmessig stand.

(9) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, med mindre denne plikten påhviler sameiet.

(10) Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(11) Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

(12) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(13) Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til disse vedtekter. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

## **5-2 Seksjonseiers erstatningsansvar**

(1) En seksjonseier som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



(2) En seksjonseier er erstatningsansvarlig for skade som ved forsett eller uaktsomhet påføres fellesarealer eller påføres sameiets bygninger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### **5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer forsvarlig ved like så langt vedlikeholdsplikten ikke påhviler seksjonseier. Dette omfatter slikt som bygninger, tak, fellesrom, utearealer, felles anlegg og utstyr, trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, samt glassveranda og rekkverk på fellesterrasse, på de tre svalgangene i nr. 3 og de to i nr. 7, ved torghois og inngang til nr. 5.

(2) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, med unntak av vinduer som er lett tilgjengelige fra egen balkong, terrasse og lignende.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som nødvendig utskifting av radiatorer, vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(5) Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

(6) Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(7) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

### **5-4 Sameiets erstatningsansvar**

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5-5 Søknadsplikt ved fasadeendringer og andre installasjoner**

(1) Alle endringer av og midlertidige installasjoner på fasade og annet fellesareal, krever skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Dette gjelder også innvendige endringer i egen seksjon som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner eller felles installasjoner. Styret kan fastsette vilkår for slik tillatelse, samt gi pålegg om vedlikehold. Styret kan trekke tilbake en midlertidig tillatelse med rimelig frist.

(2) Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og lignende skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret.

(3) Visse bygningsmessige endringer krever behandling og vedtak på årsmøte, jf. disse vedtekter og eierseksjonsloven § 49.



(4) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

## **5-6 Ansvar for egenandel ved bruk av sameiets felles bygningsforsikring**

(1) Ved skader som faller innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar eller skyldes seksjonseiers uaktsomhet, skal seksjonseiers egen forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets felles bygningsforsikring eventuelt benyttes.

(2) Når slik skade likevel dekkes av sameiets felles bygningsforsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

(3) Ovennevnte gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet, og er uavhengig av om skaden er forårsaket av noen i seksjonseiers husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## **6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnader er alle kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller andre arealer som enkelte eller flere seksjonseiere har enerett til bruk av.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter sameiebrøk.

(3) «Næringsdelen» er definert slik: Den enkelte næringsseksjon og fellesarealer som naturlig sokner til den enkelte seksjon.

(4) «Boligdelen» er i definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

(5) Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Egne kommunale avgifter
- Næringsseksjonenes andel av bygg forsikring i henhold til forsikringselskapets fordelingsnøkkel
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i næringsdelen
- Vedlikehold av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen
- Vaktmestertjenester i seksjoner eller fellesarealene tilhørende næringsdelen
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen



Ovennevnte kostnader som knytter seg til den enkelte næringsseksjon betales fullt ut av den enkelte seksjon. Kostnader som gjelder flere næringsseksjoner fordeles på de aktuelle seksjoner i henhold til sameierbrøk.

(6) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Bygg forsikring som gjelder boligseksjonenes ansvar.
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen
- Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i boligdelen
- Håndtering av avfall fra boligdelen
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen
- Utomhus arealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, felles takterrasser og offentlig vei gjennom sameiet.

Mellom boligseksjonene fordeles ovennevnte kostnader i samme forhold som sameiebrøkene, med unntak av de kostnader som fremkommer i punkt 6-1 (7).

(7) Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligseksjonene:

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform,
- herunder bredbånd, TV osv.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Eiendomsforsikring.
- Honorar til tillitsvalgte i sameiet som er valgt av boligseksjonene.
- Abonnement til evt. vaktsekskap.
- Kostnader til drift og vedlikehold av servicearealet, herunder serviceavgift.

## **6-2 Forbruk av strøm og oppvarming av vann**

(1) For forbruk, for eksempel av strøm og oppvarming av vann, hvor det er etablert målere for den enkelte bruksenhet, betaler sameieren for eget forbruk. Forbruk av strøm fra ladepunkt for El-bil og/eller ordinær stikkontakt ved garasje plass, betaler sameieren som eier/disponerer garasjeplassen.

(2) På fellesareal i garasjekjeller etableres enkelte elektriske kontakter til bruk for elektriske rullestoler. Bruk av disse skjer etter nærmere avtale med sameiet, hvor bruker må betale en forholdsmessig andel av stipulert strømforbruk.

## **6-3 Ekstraordinær virksomhet**

Dersom en seksjonseier/leietaker driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leietaker pålegges å bære en større del av kostnadene enn vedtektenes fordeling skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

## **6-4 Ekstraordinær virksomhet**

(1) Alle andre eventuelle felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøk, dog slik at seksjon 1 kun belastes med 1/5 av seksjonens sameiebrøk.

(2) Som eksempel på kostnader som fordeles iht. sameierbrøk nevnes:



- Kostnader til teknisk vedlikehold av takflater med tilhørende avrenning og overvannsystemer, fasader og bygningsmessige konstruksjoner som ikke er omfattet av unntakene under punkt 6-1 (5) og 6-1 (6)
- Kostnader til felles belysning som ikke er dekket under punkt 6-1 (5) og 6-1 (6)
- Kostnader til snøbrøyting og annet vedlikehold av adkomstarealer som ikke er dekket under punkt 6-1 (5) og 6-1 (6).

## **6-5 Betaling av felleskostnader**

(1) Sameiets styre skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseierne for sameiets felles forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(3) Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Slike midler innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

## **6-6 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

## **6-7 Panterett for seksjonseierens forpliktelser**

(1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.

(2) Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **7. MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **7-1 Mislighold**

(1) Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør et mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

(2) Unnlattelse av å betale seksjonseiers andel av sameiets felleskostnader etter påkrav ansees som et vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende å selge seksjonen.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Dersom en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

(2) Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



### **7-3 Fravikelse**

Dersom seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **8. STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og fire andre styremedlemmer.

(2) Boligeierne velger styreleder og tre styremedlemmer med en stemme pr. boligseksjon. Eierne av næringsseksjonene velger ett styremedlem i henhold til sameiebrøken for næringsseksjonene.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år dersom årsmøtet ikke har bestemt noe annet. Styreleder og styremedlemmer kan gjenvelges. Ved valg av styre bør en unngå for store utskiftninger slik at kontinuitet ivaretas. Samtidig bør en sikre kjønnsmessig balanse.

(4) Årsmøtet skal velge styret. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Styrelederen skal velges særskilt. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Taushetsplikt**

Medlemmer og varamedlemmer av styret og komiteer plikter å hindre at andre får tilgang eller kjennskap til opplysninger om noens personlige forhold som vedkommende har fått kunnskap om i forbindelse med vervet. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har fratrudd vervet.



## **8-5 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8-6 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8-7 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbygger dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

## **9. FORRETNINGSFØRER, REGNSKAPSFØRSEL OG REVISJON**

### **9-1 Forretningsfører**

Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

### **9-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor eventuelt velges.

## **10. ÅRSMØTET**

### **10-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **10-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



### **10-3 Forhåndsvarsel om møtet og frist for innmelding av saker**

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for ordinært årsmøte og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

### **10-4 Gjennomføring av årsmøtet**

(1) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

(2) Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

(3) Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **10-5 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før angitt frist.

### **10-6 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle eventuelt vederlag til styret

(3) Årsregnskap, eventuell årsberetning og revisjonsberetning skal senest én uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.



(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Dersom samtlige seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## **10-7 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

(4) Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **10-8 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **10-9 Stemmerettsregler**

(1) Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har en stemme.

(2) Ved avstemming i saker som kun gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

(3) Ved avstemming i saker som gjelder både boligseksjonene og næringsseksjonene, gjelder følgende stemmerettsregler:

- Det stemmes etter sameiebrøken. Næringsseksjonene har samlet maksimalt 50 % av stemmene.
- Dersom det er tvil om en sak kun angår næringsseksjonene eller kun boligseksjonene, avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved alminnelig flertall hvor hver seksjon har en stemme. Dersom slik tvil foreligger, eller kan påregnes, skal det opplyses om dette i innkallingen til årsmøtet.
- Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.



## **10-10 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

## **10-11 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## **10-12 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.



## **10-13 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

## **10-14 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **10-15 Valgkomite**

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen utvelges av styret. Valgkomiteen velger selv sin leder. Valgkomiteen skal samhandle med styret for å sikre kontinuitet og kompetanse i styret. Valgkomiteens innstilling til nytt styre leveres styret innen fastsatt tid. Valgkomiteens innstilling presenteres i årsmøtedokumentene.

## **11. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



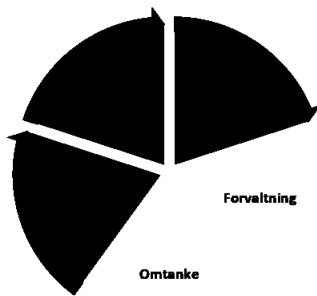
## Til årsmøtet Nesttunvannet Terrasse 2025

I anledning årsmøtet er det hyggelig å kunne dele resultatene fra siste kundetilfredsundersøkelse.

Prognosesenteret mottok 90 svar og det står fortsatt veldig bra til på Nesttunvannet Terrasse.

Kundetilfredsheten (KTI) endte på 80, tre poeng ned fra forrige år, men fortsatt et meget høyt nivå. Det samme gjelder lojalitet (79) og tilfredsheten med Kjersti som vertskap endte på 91!

Undersøkelsen bekrefter at vertskapsrollen er det aller viktigste med boformen Pluss. Oppgavene er mangfoldige og varierte og kan fremstilles grafisk inndelt i fem områder. Alt fra daglig tilsyn av serviceområdet, til service og tjenester for en enklere hverdag, sosiale aktiviteter og omtanke for beboere som har behov for det.



### Vertskapets oppgaver deles i 5 hovedområder:

**Aktiviteter:** Opplevelser i hverdagen

**Mat & Servering:** tirsdagsmiddag og arrangementer

**Omtanke:** Samtaler og støtte når det trengs

**Forvaltning:** Drift og vedlikehold av serviceområdet

**Resepsjonstjenester:** Service og tjenester. Nøkler, informasjon, pakker, post, innkjøp og bistand

## Pluss reduserer ensomhet og bidrar til økt livskvalitet

Kundeundersøkelsen viser også hvordan Pluss konseptet har en positiv betydning for ensomhet og livskvalitet. På spørsmål om ensomhet sier 66 % at de opplever at konseptet i stor grad bidrar til redusert ensomhet og 64 % sier at Pluss i stor grad bidrar til økt livskvalitet. Dette er høyeste score av alle Plussbolig prosjekt.

Takk til alle som tar seg tid til å svare på den årlige undersøkelsen. Den gir oss verdifull innsikt og viktig inspirasjon i vårt arbeid med konseptet.

## Solheimsvatnet Pluss

Etter en lang reguleringsprosess har vi endelig lansert vårt neste Plussbolig prosjekt i Bergen. Solheimsvatnet Pluss er et prosjekt med 160 leiligheter og salgsmessig en suksess. Mange har fremhevet konseptet som viktigste årsak til at de vil flytte til Solheimsvatnet Pluss.

Vi ser frem til et nytt år og et samarbeid med mange fine opplevelser og Plusser i hverdagen!

Med vennlig hilsen  
**SELVAAG PLUSS SERVICE**





**Jul 2024**  
**Nesttunvannet Terrasse**

