



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 830 226 052
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LERUM BRYGGE I
Forretningsadresse: Bryggjegota 12
6856 SOGNDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 830226052

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Anna driftsinntekt		1 194 364	1 117 650
Sum inntekter		1 194 364	1 117 650
Kostnader			
Lønnskostnad		86 276	77 106
Annan driftskostnad		1 057 418	1 013 593
Sum kostnader		1 143 695	1 090 699
Driftsresultat		50 669	26 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		2 597	4 043
Sum finansinntekter		2 597	4 043
Annan finanskostnad		69	21
Sum finanskostnader		69	21
Netto finans		2 528	4 022
Resultat før skattekostnad		53 197	30 973
Årsresultat		53 197	30 973
Totalresultat		53 197	30 973
Overføringer og disponeringar			
Overføring til/frå annan egenkapital		53 197	30 973
Sum overføringer og disponeringar		53 197	30 973



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Sum varige driftsmiddel		0	0
Finansielle anleggsmiddel			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		0	0
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Kundekrav		35	3 493
Andre krav		5 189	26 972
Sum krav		5 224	30 465
Investeringar			
Sum investeringar		0	0
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskot, kontantar og liknande		795 851	765 289
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		795 851	765 289
Sum omløpsmiddel		801 075	795 754
SUM EIGEDELAR		801 075	795 754

BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Eigenkapital			
Innskoten egenkapital			
Annan innskoten egenkapital		0	0
Sum innskoten egenkapital		0	0
Opptent egenkapital			
Annan egenkapital		739 849	686 652
Sum opptent egenkapital		739 849	686 652
Sum egenkapital		739 849	686 652
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetjinger for plikter		0	0
Anna langsiktig gjeld		0	0
Sum anna langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		34 845	85 283
Skuldige offentlege avgifter		2 988	2 976
Anna kortsiktig gjeld		23 392	20 843
Sum kortsiktig gjeld		61 226	109 102
Sum gjeld		61 226	109 102
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD		801 075	795 754



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360638

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 830 226 052
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LERUM BRYGGE I
Forretningsadresse: Bryggjegota 12
6856 SOGNDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 830 226 052
SAMEIET LERUM BRYGGE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREKNESKAP			
Inntekter			
Anna driftsinntekt		1 194 364	1 117 650
Sum inntekter		1 194 364	1 117 650
Kostnader			
Lønnskostnad		86 276	77 106
Annan driftskostnad		1 057 418	1 013 593
Sum kostnader		1 143 695	1 090 699
Driftsresultat		50 669	26 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Anna renteinntekt		2 597	4 043
Sum finansinntekter		2 597	4 043
Annan finanskostnad		69	21
Sum finanskostnader		69	21
Netto finans		2 528	4 022
Resultat før skattekostnad		53 197	30 973
Årsresultat		53 197	30 973
Totalresultat		53 197	30 973
Overføringer og disponeringar			
Overføring til/frå annan eigenkapital		53 197	30 973
Sum overføringer og disponeringar		53 197	30 973



Organisasjonsnr: 830 226 052
SAMEIET LERUM BRYGGE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIGEDELAR			
Anleggsmiddel			
Immaterielle egedelar			
Sum immaterielle egedelar		0	0
Varige driftsmiddel			
Sum varige driftsmiddel		0	0
Finansielle anleggsmiddel			
Sum finansielle anleggsmiddel		0	0
Sum anleggsmiddel		0	0
Omløpsmiddel			
Varer			
Sum varer		0	0
Krav			
Kundekrav		35	3 493
Andre krav		5 189	26 972
Sum krav		5 224	30 465
Investeringar			
Sum investeringar		0	0
Bankinnskot, kontantar og liknande			
Bankinnskot, kontantar og liknande		795 851	765 289
Sum bankinnskot, kontantar og liknande		795 851	765 289
Sum omløpsmiddel		801 075	795 754
SUM EIGEDELAR		801 075	795 754
BALANSE - EIGENKAPITAL OG GJELD			
Eigenkapital			
Innskoten eigenkapital			
Annan innskoten eigenkapital		0	0
Sum innskoten eigenkapital		0	0
Opptent eigenkapital			
Annan eigenkapital		739 849	686 652



Sum opptent egenkapital	739 849	686 652
Sum egenkapital	739 849	686 652
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetjinger for plikter	0	0
Anna langsiktig gjeld		
Sum anna langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	34 845	85 283
Skuldige offentlige avgifter	2 988	2 976
Anna kortsiktig gjeld	23 392	20 843
Sum kortsiktig gjeld	61 226	109 102
Sum gjeld	61 226	109 102
SUM EIGENKAPITAL OG GJELD	801 075	795 754



Organisasjonsnr: 830 226 052
SAMEIET LERUM BRYGGE I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
Er det usikkerheit om vidare drift?: Nei

Note

Tal på årsverk i rekneskapsåret
0.75

Note

Lån og sikkerheitsstilling til medlem
Er det gitt lån eller sikkerheitsstilling til medlem: Nei

Opplysingar om: Medlem av:

Meir om lån og sikkerheitsstilling



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1850

SAMEIET LERUM BRYGGE I



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LERUM BRYGGE I

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 19:00, Møtelokale på Sjøkanten.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Bebuarmøte

Etter årsmøte blir det eit bebuarmøte der styret vil informere om oppfølginga av vasslekasjen i teknisk rom og parkeringskjellaren. Her er det høve til å ta opp andre saker også.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Sammenslåing av Sameiet Lerum Brygge I, Sameiet Lerum Brygge II og Sameiet Lerum Brygge III
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LERUM BRYGGE I



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tom Ingar Hauståker er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 1850 Årsregnskap 2025.pdf
2. 1850 Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Sammenslåing av Sameiet Lerum Brygge I, Sameiet Lerum Brygge II og Sameiet Lerum Brygge III

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styrene i Sameiet Lerum Brygge I, Sameiet Lerum Brygge II og Sameiet Lerum Brygge III har besluttet å fremme forslag om sammenslåing av sameiene på årsmøtene til sameiene. Dette bygger på en vurdering av at en sammenslåing erfaringsmessig vil gi administrative, økonomiske og driftsmessige gevinster.

Juridisk grunnlag

En sammenslåing reguleres av eierseksjonsloven §§ 22a og 22b. For å kunne gjennomføre en sammenslåing kreves:

- At hvert sameie behandler saken på sitt årsmøte, og



- At forslaget vedtas med 2/3 flertall av de avgitte stemmene i hvert av de tre sameiene.

Eierbrøker

Dagens eierbrøker i alle tre sameiene er basert på seksjonenes bruksareal (BRA), noe som gjør sammenslåingen uproblematisk med tanke på krav om videreføring av relative eierbrøksforhold.

Ved sammenslåing gjelder:

- Teller (seksjonens BRA) opprettholdes uendret
- Nevner erstattes med samlet BRA for det nye, samlede sameiet

Samlet oversikt over gamle og nye seksjonsnumre og eierbrøker fremgår av vedlegg 1.

Nye felles vedtekter

Sammenslåingen forutsetter vedtak av nye felles vedtekter. Dagens vedtekter er i stor grad like, og et forslag til nye samlede vedtekter følger som vedlegg 2.

For å samkjøre vedtektene er det gjort følgende tilpasninger:

- Sameiet får nytt navn: Sameiet Lerum Brygge.
- Punkt 2-1 (3): Rammen for korttidsutleie er satt til 60 dager. Dette er dagens bestemmelse i Sameiet Lerum Brygge II. Styrene i Sameiet Lerum Brygge I og III støtter forslaget.
- Punkt 3-1 (5) og (6): Bestemmelser om næringsseksjonens virksomhet og bruksrett til utomhusarealer foran sin seksjon. Disse punktene er i dagens vedtekter for Sameiet Lerum Brygge I, men er å anse som nytt punkt for eierne i Sameiet Lerum Brygge II og III.
- Punkt 3-1 (7) Det er lagt inn midlertidig bruksrett for seksjonseierne i blokk C til fellesrom (kjøkken/WC/bod) i blokk C, samt takterrassen tilhørende blokken. Dette er å anse som nytt punkt for eierne i Sameiet Lerum Brygge I og II.
- Punkt om bruksretter fra Lerum Brygge Fellesareal i Lerum Brygge III sin eiendom er tatt vekk, siden disse ikke vil være relevante lengre.
- Punkt 4 (3) og (4): Punkt om næringsseksjonens rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering og rettigheter for næringsseksjon til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg er videreført i vedtektene for Sameiet Lerum Brygge I, og er å anse som nytt punkt for eierne i Sameiet Lerum Brygge II og III.
- Punkt 9-1 (1): Styresammensetningen er harmonisert og lyder nå: *«Sameiet skal ha et styre bestående av leder og to til fire andre medlemmer».*
- Punkt 10-7 (1): Det er lagt inn at hver seksjon har én stemme i årsmøte og at flertallet beregnes etter antall avgitte stemmer. Dette er likt for Sameiet Lerum Brygge II og III i dag, men nytt for Sameiet Lerum Brygge I. I sistnevnte sine vedtekter står det i dag at *«saker som angår sameiet eller eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i felleskap iht. eierbrøk.»*

Økonomiske forhold

Det legges til grunn at alle tre sameier skal bidra med samme egenkapital per BRA. Dersom to av sameiene har opparbeidet kapital som overstiger det som kreves for å oppnå lik egenkapital per BRA ved sammenslåingen, vil dette overskytende beløpet bli satt til side og utbetalt til seksjonseierne det gjelder etter at sammenslåingen er gjennomført.

Plan for sammenslåing

A) Gårds-, bruks- og seksjonsnummer



Et sammenslått sameie vil omfatte: Gnr. 18, bnr. 135, snr. 1–116 i Sogndal kommune.

Se vedlegg 1 for oversikt over gårds-, bruks- og seksjonsnummer.

B) Vedtekter for det utvidede sameiet

Forslag til nye vedtekter følger av vedlegg 2.

C) Beregning av eierbrøker

Fremgår av vedlegg 1.

D) Årsmeldinger og regnskap

Siste års årsmelding, regnskap og revisjonsberetning for de respektive sameiene følger i vedlegg 3.

Det er også lagt ved et forslag til budsjett for det sammenslåtte sameiet.

Sameiene vil starte prosessen umiddelbart etter at vedtak er fattet i saken.

Styrets innstilling

Styret går inn for at sameiene slås sammen.

Forslag til vedtak

Sameiet Lerum Brygge I, Sameiet Lerum Brygge II og Sameiet Lerum Brygge III i Sogndal kommune slås sammen til ett eierseksjonssameie etter eierseksjonsloven § 22a. Sameiet Lerum Brygge I beholder sitt gnr 18, bnr 135 og sine seksjonsnummer (snr) 1-44, mens Sameiet Lerum Brygge II og Sameiet Lerum Brygge III får nye gårds- og bruksnummer, samt seksjonsnummer. Disse blir henholdsvis snr 45-89 og 90-116. Sameiets navn blir Sameiet Lerum Brygge. Nye vedtekter vedtas i sin helhet. Det foretas regulering av egenkapitalen i henhold til beskrivelse under «økonomiske forhold».

Vedlegg

3. Vedlegg 1 - Gårds-, bruks- og seksjonsnummer og eierbrøker.pdf

4. Vedlegg 2 - Vedtekter for det utvidede sameiet.pdf

5. Vedlegg 3 - Årsmeldinger og regnskap.pdf

6. Forslag til budsjett sammenslått sameie.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret, kr 32 500,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 32 500,-



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarand Øvreengen Røneid

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingrid Bjørkum



Styrets årsrapport

Sameie Lerum Brygge I ble stifta i ekstraordinært årsmøte den 14. desember 2022.

Sameiget består av 44 eigarseksjonar på eigendom en gnr. 18, bnr. 135 i Sogndal kommune. Seksjon 1-43 er seksjonert til boligformål og seksjon 44 er seksjonert til næringsformål.

Sidan føregåande årsmøte har sameiget hatt dette styret:

Leiar Tom Ingar Hauståker

Styremedlem Ingrid Humlen Espe

Styremedlem Ørjan Høgi

Styremedlem Maria Nundal *

Varamedlem Ingrid Bjørkum

* Maria flytta i haust og styremøte den 29. august var det siste møte Maria var med på.

Sigmund Nedrehagen er tilsett i sameiget, som vaktmeister, i ei om lag 8% stilling.

Styret sitt arbeid

Sidan forrige årsmøte har styret hatt 6 styremøter og behandla 23 saker. Styremøta er og brukt til opplæring i bruk av OBOS sine digitale plattformer og arbeidsverktøy. Desse verktøya gir full oversikt over styret sine oppgaver og legger til rette for effektiv kommunikasjon med bebuarane. Eit tiltak for å effektivisere og forbedre kommunikasjon mellom bebuar/eigar og styret er at styret har teke i bruk funksjonen Tema i Vibbo der det er lagt ut viktig og nyttig informasjon. Styret har hatt fokus på å bruke Nyheiter i Vibbo som sin informasjonskanal.

Styret har også i 2025 brukt mykje ressursar på å få utbyggjar til å ferdigstillast anlegget. Det har vore vanskeleg å få utbyggjar/Veidekke til å finne årsaka til vasslekkasjane i perkeringskjellar og å utbetre desse. Dette arbeidet er ikkje ferdigstillt enno. Det har og vore vanskeleg å få enkel og oversiktleg tilgang til dokumentasjonen som er lagra i Næringsmappa for bygget. Styret ser det som viktig, at dokumentasjonen blir gjennomgått og kvalitetssikra før reklamasjonstida er ute.

Alle avtalar er samla og arkiverte. Forsikringsavtalen med Fremtind er sagt opp og ny avtale inngått med Tryg. Vilkår og prisen er tilnærma lik. Årsaken til skifte er at styret i Sameiet Lerum Brygge II hadde gått over til Tryg og sidan A- og B- blokka er ein del av same byggetrinn og har mange felles funksjonar, vart styre sin vurdering at det var uheldig å ha forskjellige forsikringsselskap dersom uhellet skulle vera ute.

Brannøvinga den 25. september 2025 kom i stand etter spørsmål frå utbyggjar for å sette fokus på dette når heile utbygginga var ferdig. I øvinga ynskte ein å få til eit scenario som var stort nok til at alle tre blokkene måtte evakuerast. Det vart difor laga ei større hending i næringsarealet ved at ein produserte store mengder med teaterøyk. Vi var involvert både i førebuinga og gjennomføring ved at bebuarar hadde rollar i øvinga.

I Sogn brann og redning IKS si oppsummering blir det konkludert med at det utan tvil var ei svært god øving for naudetatane. Bebuarar og sameige kom og styrka ut av øvinga då ein vil stå betre rusta om ein reell situasjon skulle oppstå.

Læringspunkta frå øvinga vil ein ta med seg i arbeidet med HMS-plan, som styret er i gang med.

Budsjett 2026

I arbeidet med budsjett 2026 stilte vi spørsmål til forretningsfører i OBOS og dei andre sameigene på Lerum Brygge kva som var tanken bak å byggja opp ein stor eigenkapital i Sameiegene Lerum Brygge Parkeringskjellar



og Fellesareal på henholdsvis 480 000 og 570 000. Det normale ville ha vore å byggja opp eigenkapitalen i boligsameigene og at ein for Parkeringskjeller og Fellesareal budsjetterte for å dekke løpende drift.

Det vart semje om å redusera sameigene sine utgifter til drift av Parkeringskjellar med om lag 8% og Fellesareal med 25% for i større grad tilpasse inntektene til utgiftene. Med denne reduksjonen i kostnader og ei minimal auke i husleiga frå 01.01.2026 er det budsjettert med eit positivt resultat på 61 000 kroner i 2026.

Årsregnskapet for 2025

I 2025 ble det budsjettert med 700 kroner i minus, men enda opp med eit positivt driftsresultat på 50 669 kroner. Driftsinntektene vart som budsjettert, medan driftskostnadane har hatt eit mindreforbruk tilsvarande driftsresultatet. Drift og Vedlikehald har eit meirforbruk på 44 000 kroner, som er fordelt over fleire kontoar. Det største avviket er på drift/vedlikehald elektro med 18 640 kroner der servicavtalar er budsjettert for lågt.

Det største mindreforbruket er på energi/fyring, TV-anlegg/breidband og reinhald under Andre driftskostnader. Her er kostnadsutviklinga blitt lågare enn forventa.

Framdriftsplanar

Styret vil også i 2026 ha ei tett oppfølging av utbyggjar med mål om at feil og manglar blir utbetra og at sluttdokumentasjon blir gjort tilgjengeleg slik at Lerum Brygge blir overlevert på ein tilfredsstillande måte.

Det er ingen planar om større vedlikehaldsarbeid i 2026.

Styra i boligsameigene har drøfta muleg samanslåing til eitt boligsameige og har innhenta tilbod om hjelp til dette frå OBOS. Dersom årsmøta vedtek samanslåing vi styret bli involvert i den prosessen.



SAMEIET LERUM BRYGGE I ORG.NR. 830226052, KLIENTNR. 1850

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 194 364	1 117 650	1 194 000	1 256 418
SUM DRIFTSINNEKTER		1 194 364	1 117 650	1 194 000	1 256 418
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-53 778	-45 006	-59 000	-59 000
Styrehonorar	4	-32 498	-32 100	-40 000	-32 500
Revisjonshonorar	5	-6 703	-6 398	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 925	-71 080	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar		-5 355	-8 730	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-119 273	-57 463	-75 000	-127 600
Forsikringer		-99 714	-89 133	-110 000	-118 000
Garasjer	7	-209 520	-193 320	-209 500	-192 762
Kostnader sameie		-105 600	-105 600	-106 000	-79 200
Energi/fyring	8	-130 227	-142 073	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 271	-206 753	-230 000	-230 136
Andre driftskostnader	9	-102 832	-133 043	-125 200	-113 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 143 695	-1 090 699	-1 194 700	-1 195 398
DRIFTSRESULTAT		50 669	26 951	-700	61 020
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 597	4 043	0	0
Finanskostnader	11	-69	-21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 528	4 022	0	0
ÅRSRESULTAT		53 197	30 973	-700	61 020
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		53 197	30 973		



SAMEIET LERUM BRYGGE I ORG.NR. 830226052, KLIENTNR. 1850

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	3 493
Forskuddsbetalte kostnader		4 400	16 972
Andre kortsiktige fordringer	12	789	10 000
Driftskonto OBOS-banken		794 432	763 819
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 419	1 470
SUM OMLØPSMIDLER		801 075	795 754
SUM EIENDELER		801 075	795 754
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		739 849	686 652
SUM EGENKAPITAL		739 849	686 652
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 322	16 901
Leverandørgjeld		34 845	85 283
Skyldige offentlige avgifter	13	2 988	2 976
Annen kortsiktig gjeld	14	5 070	3 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 226	109 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		801 075	795 754
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sogndal, 01.03.2026
Styret i Sameiet Lerum Brygge I

Tom Ingar Hauståker /s/

Maria Buvik Nondal /s/

Ørjan Høgi /s/

Ingrid Humlen Espe /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

F.kost P-kjeller bod	69 120
Felleskostnader	651 508
F.kost. Fellesareal	103 200
F.kost park. kjeller	46 440
TV og internett	230 136
F.kost p-plass	93 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 194 364

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 560
Påløpte feriepenger	-5 070
Arbeidsgiveravgift	-8 148
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 778

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-32 498
SUM STYREHONORAR	-32 498



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 703
SUM REVISJONSHONORAR	-6 703

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 269
Drift/vedlikehold VVS	-5 065
Drift/vedlikehold elektro	-23 640
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-267
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 459
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 463
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-119 273

NOTE 7

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Akonto	-209 520
SUM KOSTNADER GARASJER	-209 520
SUM GARASJER	-209 520

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-84 035
Fjernvarme	-46 191
SUM ENERGI / FYRING	-130 227

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-95 226
Andre driftskostnader	-4 228
Andre kontorkostnader	-535
Bank- og kortgebyr	-2 815
Øreavrunding	-28
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 832

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 597
SUM FINANSINNTEKTER	2 597

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-69

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	789
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	789



NOTE 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 419
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 569
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 988

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 070
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 070



Til årsmøtet i Sameiet Lerum Brygge I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lerum Brygge I sitt årsregnskap som viser et overskudd på 53 197. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 3. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Vedlegg 1 - Gårds-, bruks- og seksjonsnummer og eierbrøker

Gnr. 18, Bnr. 135 Sogndal

Vedlegg pkt. 4 i seksjoneringsøknaden

Seksjonsnummer	Tidligere gnr/bnr/snr	Formål	Sameierbrøk	Tilleggsareal
1	18/135/1	B	36	
2	18/135/2	B	71	
3	18/135/3	B	50	
4	18/135/4	B	67	
5	18/135/5	B	57	
6	18/135/6	B	40	
7	18/135/7	B	42	
8	18/135/8	B	42	
9	18/135/9	B	85	
10	18/135/10	B	71	
11	18/135/11	B	36	
12	18/135/12	B	71	
13	18/135/13	B	50	
14	18/135/14	B	66	
15	18/135/15	B	57	
16	18/135/16	B	40	
17	18/135/17	B	42	
18	18/135/18	B	59	
19	18/135/19	B	85	
20	18/135/20	B	71	
21	18/135/21	B	36	
22	18/135/22	B	71	
23	18/135/23	B	105	
24	18/135/24	B	42	
25	18/135/25	B	59	
26	18/135/26	B	85	
27	18/135/27	B	70	
28	18/135/28	B	36	
29	18/135/29	B	71	
30	18/135/30	B	105	
31	18/135/31	B	42	
32	18/135/32	B	59	
33	18/135/33	B	85	
34	18/135/34	B	71	
35	18/135/35	B	105	
36	18/135/36	B	89	
37	18/135/37	B	85	
38	18/135/38	B	118	
39	18/135/39	B	76	
40	18/135/40	B	59	
41	18/135/41	B	103	
42	18/135/42	B	118	
43	18/135/43	B	107	
44	18/135/44	N	197	

Vedlegg 3

17 av 69 Vedlegg 1 - Gårds-, bruks- og seksjonsnummer og eierbrøker.pdf



45	18/136/1	B	93	
46	18/136/2	B	94	
47	18/136/3	B	48	
48	18/136/4	B	66	
49	18/136/5	B	67	
50	18/136/6	B	48	
51	18/136/7	B	33	
52	18/136/8	B	33	
53	18/136/9	B	33	
54	18/136/10	B	33	
55	18/136/11	B	93	
56	18/136/12	B	94	
57	18/136/13	B	36	
58	18/136/14	B	45	
59	18/136/15	B	66	
60	18/136/16	B	67	
61	18/136/17	B	48	
62	18/136/18	B	67	
63	18/136/19	B	66	
64	18/136/20	B	59	
65	18/136/21	B	93	
66	18/136/22	B	94	
67	18/136/23	B	36	
68	18/136/24	B	45	
69	18/136/25	B	33	
70	18/136/26	B	81	
71	18/136/27	B	69	
72	18/136/28	B	33	
73	18/136/29	B	59	
74	18/136/30	B	102	
75	18/136/31	B	131	
76	18/136/32	B	80	
77	18/136/33	B	81	
78	18/136/34	B	69	
79	18/136/35	B	34	
80	18/136/36	B	59	
81	18/136/37	B	103	
82	18/136/38	B	131	
83	18/136/39	B	115	
84	18/136/40	B	79	
85	18/136/41	B	59	
86	18/136/42	B	102	
87	18/136/43	B	114	
88	18/136/44	B	87	
89	18/136/45	B	108	
90	18/137/1	B	46	
91	18/137/2	B	35	
92	18/137/3	B	54	

Vedlegg 3

18 a Vedlegg 1 - Gårds-, bruks- og seksjonsnummer og eierbrøker.pdf



93	18/137/4	B	75	
94	18/137/5	B	79	
95	18/137/6	B	38	
96	18/137/7	B	42	
97	18/137/8	B	46	
98	18/137/9	B	35	
99	18/137/10	B	54	
100	18/137/11	B	75	
101	18/137/12	B	79	
102	18/137/13	B	76	
103	18/137/14	B	42	
104	18/137/15	B	46	
105	18/137/16	B	35	
106	18/137/17	B	54	
107	18/137/18	B	75	
108	18/137/19	B	79	
109	18/137/20	B	74	
110	18/137/21	B	42	
111	18/137/22	B	97	
112	18/137/23	B	79	
113	18/137/24	B	76	
114	18/137/25	B	97	
115	18/137/26	B	79	
116	18/137/27	B	83	



Vedlegg 2 - Vedtekter for det utvidede sameiet

VEDTEKTER

for
Sameiet Lerum Brygge, org. nr. 830226052

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte __.__.__. i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 12.10.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lerum Brygge. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 115 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 18, bnr. 135 i Sogndal kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens bruksareal fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. 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, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Virksomheten i næringsseksjon (seksjon 44) skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonen skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

(6) Næringsseksjon har bruksrett til utomhusarealer foran sin seksjon iht. vedlagte bruksrettsplan. Med bruksretten følger ansvar for drift- og vedlikehold. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra rettighetshaver.

(7) Seksjonene 90–116 har i fellesskap midlertidig bruksrett til fellesrom (kjøkken/WC/bod) i blokk C, samt takterrassen tilhørende blokken. Med bruksretten følger ansvar for drift og vedlikehold. Bruksretten kan ikke endres uten samtykke fra de berørte seksjonene.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



4. Bygningsmessige arbeider og installasjoner

(1) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og eventuelt utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som installering av sol/vindskjerming, skillevegger, gjerder, plattinger samt bytte av fast belegg på balkonger/terrasser. Punktet er ikke uttømmende. Det påhviler den enkelte seksjonseier å vedlikeholde alle egne utvendige arrangementer.

(2) Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre fare for skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon stanse bygningsarbeidene.

(3) Næringsseksjon (seksjon 44) har rett til eksklusiv bruk av egne fasader til profilering av næringsaktør, dette uten forhåndsgodkjenning fra styret. Profilering skal ikke utføres på en måte som hindrer lys og utsikt for boligene eller på annen måte er til ulempe for boligene.

(4) Næringsseksjon har videre rett til å installere, drifte og vedlikeholde nødvendige tekniske anlegg med føringer over sameiets fellesareal, herunder også på terreng. Slike tekniske anlegg skal ivareta nåværende og fremtidig behov for drift av næringsseksjonen og eventuelle offentlige pålegg. Alle installasjoner skal være iht offentlig rettslige krav, og det skal påses at det ikke oppstår lekkasjer, rystelser eller støy som har eller vil være til vesentlig ulempe for øvrige seksjoner. Med retten følger plikt og ansvar for drift og vedlikehold. Næringsseksjon er ansvarlig for eventuelle skader som følge av installasjonen på sameiets eiendom.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (1) 2. avsnitt og (3), må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

5. Parkering og uteareal

5-1 Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller

Sameiets parkeringsbehov ivaretas i Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller, gnr. 18, bnr. 134. Parkeringseiendommen vil bli fradelt som anleggseiendom og blir etablert som eget realsameie.

Seksjonseierne som har rett til parkering og/eller bod får rettigheten sikret ved tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.



5-2 Sameiet Lerum Brygge Fellesareal

Utomhusarealene for eiendommene innenfor reguleringsplanen for Lerum Brygge, Plan-ID 1420-2017002, fradeles som egen eiendom og etableres som et realsameie

Seksjonseierne får sine rettigheter og plikter ivaretatt med tinglyst realandel og blir etter dette sameier i Sameiet Lerum Brygge Fellesareal, gnr. 18, bnr. 36. Sameierne i dette sameiet må forholde seg til de til enhver tid gjeldende vedtekter, budsjett og vedtak i sameiermøte.

6. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

6-1 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. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

6-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Utskifting av vinduer og utvendige dører, innglassing balkonger, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger o.l. skal skje etter en samlet plan for bygningene etter vedtak i årsmøtet.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



7. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

7-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Kostnader til kollektiv tv/internettavtale skal fordeles med lik andel pr. seksjon.

(4) Kostnader skal søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner. Kostnader som knyttes direkte til næringsseksjonen eller fellesarealer i nær tilknytning til denne skal bæres av den aktuelle næringsseksjon. Kostnader som knyttes direkte til boligseksjoner eller fellesarealer i nær tilknytning til disse bæres av de aktuelle boligseksjoner.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

7-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Felleskostnader fra Sameiet Lerum Brygge Fellesareal og Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller kan faktureres samlet for alle tilknyttede seksjoner til Sameiet Lerum Brygge.

7-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

7-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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



8. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

8-1 Mislighold

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

8-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

8-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Det skal søkes å oppnå at styret er representert fra både boligseksjonene og næringsseksjonen.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

9-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte 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 alle styremedlemmene.

(4) Det skal velges representanter primært fra styret som skal representere sameiets interesser i både Sameiet Lerum Brygge Fellesareal og Sameiet Lerum Brygge Parkeringskjeller. Representanter velges internt av styret.

(5) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

9-3 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.

9-4 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.

9-5 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.

9-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

10. Årsmøtet

10-1 Årsmøtets myndighet og 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. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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

10-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(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 fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

10-4 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 styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en 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. Hvis alle 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.

10-5 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 på årsmøtet og uttale seg.



(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å 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 kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

10-6 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.

10-7 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

10-8 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. 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum



- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- 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
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

10-9 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 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.

10-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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.

10-11 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.

11. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

11-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

11-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

11-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Dekningen skal baseres på riktige opplysninger om byggets konstruksjon og fullverdigrunnlag. Vilkårene skal ivareta eiendommens, seksjonseiernes og styrets interesser. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

12. Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- f) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Vedlegg 3 - Årsmeldinger og regnskap

Styrets årsrapport - Sameiet Lerum Brygge I

Sameie Lerum Brygge I ble stifta i ekstraordinært årsmøte den 14. desember 2022.

Sameiget består av 44 eigarseksjonar på eigendom en gnr. 18, bnr. 135 i Sogndal kommune. Seksjon 1-43 er seksjonert til boligformål og seksjon 44 er seksjonert til næringsformål.

Sidan føregåande årsmøte har sameiget hatt dette styret:

Leiar Tom Ingar Hauståker

Styremedlem Ingrid Humlen Espe

Styremedlem Ørjan Høgi

Styremedlem Maria Nundal *

Varamedlem Ingrid Bjørkum

* Maria flytta i haust og styremøte den 29. august var det siste møte Maria var med på.

Sigmund Nedrehagen er tilsett i sameiget, som vaktmeister, i ei om lag 8% stilling.

Styret sitt arbeid

Sidan forrige årsmøte har styret hatt 6 styremøter og behandla 23 saker. Styremøta er og brukt til opplæring i bruk av OBOS sine digitale plattformer og arbeidsverktøy. Desse verktøya gir full oversikt over styret sine oppgaver og leggjer til rette for effektiv kommunikasjon med bebuarane. Eit tiltak for å effektivisere og forbedre kommunikasjon mellom bebuar/eigar og styret er at styret har teke i bruk funksjonen Tema i Vibbo der det er lagt ut viktig og nyttig informasjon. Styret har hatt fokus på å bruke Nyheiter i Vibbo som sin informasjonskanal.

Styret har også i 2025 brukt mykje ressursar på å få utbyggjar til å ferdigstilla anlegget. Det har vore vanskeleg å få utbyggjar/Veidekke til å finne årsaka til vasslekkasje i perkeringskjellar og å utbetre desse. Dette arbeidet er ikkje ferdigstilt enno. Det har og vore vanskeleg å få enkel og oversiktleg tilgang til dokumentasjonen som er lagra i Næringsmappa for bygget. Styret ser det som viktig, at dokumentasjonen blir gjennomgått og kvalitetssikra før reklamasjonstida er ute.

Alle avtalar er samla og arkiverte. Forsikringsavtalen med Fremtind er sagt opp og ny avtale inngått med Tryg. Vilkår og prisen er tilnærma lik. Årsaken til skifte er at styret i Sameiet Lerum Brygge II hadde gått over til Tryg og sidan A- og B- blokka er ein del av same byggetrinn og har mange felles funksjonar, vart styre sin vurdering at det var uheldig å ha forskjellige forsikringsselskap dersom uhellet skulle vera ute.

Brannøvinga den 25. september 2025 kom i stand etter spørsmål frå utbyggjar for å sette fokus på dette når heile utbygginga var ferdig. I øvinga ynskte ein å få til eit scenario som var stort nok til at alle tre blokkene måtte evakuerast. Det vart difor laga ei større hending i næringsarealet ved at ein produserte store mengder med teaterøyk. Vi var involvert både i førebuinga og gjennomføring ved at bebuarar hadde rollar i øvinga.

I Sogn brann og redning IKS si oppsummering blir det konkludert med at det utan tvil var ei svært god øving for naudetatane. Bebuarar og sameige kom og styrka ut av øvinga då ein vil stå betre rusta om ein reell situasjon skulle oppstå.

Læringspunkta frå øvinga vil ein ta med seg i arbeidet med HMS-plan, som styret er i gang med.

Budsjett 2026

I arbeidet med budsjett 2026 stilte vi spørsmål til forretningsførar i OBOS og dei andre sameiegene på Lerum Brygge kva som var tanken bak å byggja opp ein stor eigenkapital i Sameiegene Lerum Brygge Parkeringskjeller



og Fellesareal på henholdsvis 480 000 og 570 000. Det normale ville ha vore å byggja opp eigenkapitalen i boligsameigene og at ein for Parkeringskjeller og Fellesareal budsjetterte for å dekke løpende drift.

Det vart semje om å redusera sameigene sine utgifter til drift av Parkeringskjellar med om lag 8% og Fellesareal med 25% for i større grad tilpasse inntektene til utgiftene. Med denne reduksjonen i kostnader og ei minimal auke i husleiga frå 01.01.2026 er det budsjettert med eit positivt resultat på 61 000 kroner i 2026.

Årsregnskapet for 2025

I 2025 ble det budsjettert med 700 kroner i minus, men enda opp med eit positivt driftsresultat på 50 669 kroner. Driftsinntektene vart som budsjettert, medan driftskostnadane har hatt eit mindreforbruk tilsvarande driftsresultatet. Drift og Vedlikehald har eit meirforbruk på 44 000 kroner, som er fordelt over fleire kontoar. Det største avviket er på drift/vedlikehald elektro med 18 640 kroner der servicavtalar er budsjettert for lågt.

Det største mindreforbruket er på energi/fyring, TV-anlegg/breidband og reinhald under Andre driftskostnader. Her er kostnadsutviklinga blitt lågare enn forventa.

Framdriftsplanar

Styret vil også i 2026 ha ei tett oppfølging av utbyggjar med mål om at feil og manglar blir utbetra og at sluttdokumentasjon blir gjort tilgjengeleg slik at Lerum Brygge blir overlevert på ein tilfredsstillande måte.

Det er ingen planar om større vedlikehaldsarbeid i 2026.

Styra i boligsameigene har drøfta muleg samanslåing til eitt boligsameige og har innhenta tilbod om hjelp til dette frå OBOS. Dersom årsmøta vedtek samanslåing vi styret bli involvert i den prosessen.



SAMEIET LERUM BRYGGE I ORG.NR. 830226052, KLIENTNR. 1850

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 194 364	1 117 650	1 194 000	1 256 418
SUM DRIFTSINNEKTER		1 194 364	1 117 650	1 194 000	1 256 418
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-53 778	-45 006	-59 000	-59 000
Styrehonorar	4	-32 498	-32 100	-40 000	-32 500
Revisjonshonorar	5	-6 703	-6 398	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-73 925	-71 080	-75 000	-78 000
Konsulenthonorar		-5 355	-8 730	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-119 273	-57 463	-75 000	-127 600
Forsikringer		-99 714	-89 133	-110 000	-118 000
Garasjer	7	-209 520	-193 320	-209 500	-192 762
Kostnader sameie		-105 600	-105 600	-106 000	-79 200
Energi/fyring	8	-130 227	-142 073	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 271	-206 753	-230 000	-230 136
Andre driftskostnader	9	-102 832	-133 043	-125 200	-113 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 143 695	-1 090 699	-1 194 700	-1 195 398
DRIFTSRESULTAT		50 669	26 951	-700	61 020
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	2 597	4 043	0	0
Finanskostnader	11	-69	-21	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 528	4 022	0	0
ÅRSRESULTAT		53 197	30 973	-700	61 020
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		53 197	30 973		



SAMEIET LERUM BRYGGE I
ORG.NR. 830226052, KLIENTNR. 1850

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	3 493
Forskuddsbetalte kostnader		4 400	16 972
Andre kortsiktige fordringer	12	789	10 000
Driftskonto OBOS-banken		794 432	763 819
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 419	1 470
SUM OMLØPSMIDLER		801 075	795 754
SUM EIENDELER		801 075	795 754
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		739 849	686 652
SUM EGENKAPITAL		739 849	686 652
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 322	16 901
Leverandørgjeld		34 845	85 283
Skyldige offentlige avgifter	13	2 988	2 976
Annen kortsiktig gjeld	14	5 070	3 942
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 226	109 102
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		801 075	795 754
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sogndal, 01.03.2026
Styret i Sameiet Lerum Brygge I

Tom Ingar Hauståker /s/

Maria Buvik Nondal /s/

Ørjan Høgi /s/

Ingrid Humlen Espe /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

F.kost P-kjeller bod	69 120
Felleskostnader	651 508
F.kost. Fellesareal	103 200
F.kost park. kjeller	46 440
TV og internett	230 136
F.kost p-plass	93 960
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 194 364

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-40 560
Påløpte feriepenger	-5 070
Arbeidsgiveravgift	-8 148
SUM PERSONALKOSTNADER	-53 778

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-32 498
SUM STYREHONORAR	-32 498



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 703
SUM REVISJONSHONORAR	-6 703

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 269
Drift/vedlikehold VVS	-5 065
Drift/vedlikehold elektro	-23 640
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-267
Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 110
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 459
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 463
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-119 273

NOTE 7

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Akonto	-209 520
SUM KOSTNADER GARASJER	-209 520
SUM GARASJER	-209 520

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-84 035
Fjernvarme	-46 191
SUM ENERGI / FYRING	-130 227

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-95 226
Andre driftskostnader	-4 228
Andre kontorkostnader	-535
Bank- og kortgebyr	-2 815
Øreavrunding	-28
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-102 832

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 597
SUM FINANSINNTEKTER	2 597

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-69

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	789
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	789



NOTE 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 419
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 569
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 988

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 070
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 070



Til årsmøtet i Sameiet Lerum Brygge I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lerum Brygge I sitt årsregnskap som viser et overskudd på 53 197. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 3. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Styrets årsrapport - Sameiet Lerum Brygge II

Styret har hatt uendra samansetning gjennom perioden og har avvikla sju styremøter. Arbeidet har omfatta løpande drift, vedlikehald og oppfølging av fellesareal og leverandørar. Prosess er i gang for kontroll og evt utbetring av dørtersklar i badekabiner..

Det er etablert samarbeid med Lerum Brygge I og III, særleg i forbindelse med overtaking garasjelegg og utomhusareal. Det er starta ein formell prosess for mogleg samanslåing av sameiga på Lerum Brygge, sjå eiga sak.

Framtidige tiltak: Arbeidet med mogleg samanslåing av sameiga held fram..

Generelle påminningar: Bebuarar vert oppmoda om å setje seg inn i vedtekter og husordensreglar. Eigar har ansvar for å informere leigetakarar om gjeldande reglar, spesielt gjeld dette forebygging av brannalarm. Husdyrhald skal vere i tråd med vedtektene.

Styret takkar for frivillig innsats for eit godt bumiljø både utomhus og innomhus, viktige bidrag til eit godt bumiljø for alle.



SAMEIET LERUM BRYGGE II ORG.NR. 931762001, KLIENTNR. 918

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 221 817	1 164 722	1 221 777	1 282 907
Andre inntekter		0	10 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 221 817	1 174 722	1 221 777	1 282 907
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-57 047	-23 783	-50 955	-53 503
Styrehonorar	4	-32 000	-8 747	-32 000	-32 000
Revisjonshonorar	5	-6 854	0	-15 000	-15 750
Forretningsførerhonorar		-78 000	-75 000	-78 750	-82 688
Konsulenthonorar		-4 748	-6 865	-5 000	-5 250
Drift og vedlikehold	6	-74 453	-53 797	-90 000	-108 000
Forsikringer		-106 958	-111 469	-120 000	-115 000
Garasjer	7	-219 240	-186 840	-190 000	-201 700
Kostnader sameie		-108 000	-108 000	-108 000	-81 000
Energi/fyring	8	-48 413	-116 376	-75 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 516	-214 972	-230 000	-225 000
Andre driftskostnader	9	-159 569	-152 672	-147 000	-161 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 107 797	-1 058 521	-1 141 705	-1 140 891
DRIFTSRESULTAT		114 020	116 201	80 072	142 016
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	19 038	12 447	0	15 000
Finanskostnader	11	-18	-298	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 020	12 149	0	15 000
ÅRSRESULTAT		133 040	128 349	80 072	157 016
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		133 040	128 349		



SAMEIET LERUM BRYGGE II
ORG.NR. 931762001, KLIENTNR. 918

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		250	2 499
Forskuddsbetalte kostnader		10 361	78 792
Andre kortsiktige fordringer	12	91 558	0
Driftskonto OBOS-banken		269 695	163 901
Skattetrekkkonto OBOS-banken		961	3 374
Sparekonto OBOS-banken		527 911	510 119
SUM OMLØPSMIDLER		900 736	758 685
SUM EIENDELER		900 736	758 685
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		842 276	709 236
SUM EGENKAPITAL		842 276	709 236
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 118	17 994
Leverandørgjeld		25 430	24 623
Skyldige offentlige avgifter	13	2 515	4 636
Annen kortsiktig gjeld	14	5 398	2 196
SUM KORTSIKTIG GJELD		58 461	49 448
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		900 736	758 685
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sogndal, 09.03.2026
Styret i Sameiet Lerum Brygge II

Aud Inger Sviggum /s/ Terje Stenehjem Skjeldestad /s/ Terje Erik Bjelle /s/

Trond Marius Helgesen /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

F.kost P-kjeller bod	73 440
Felleskostnader	664 537
F.kost. Fellesareal	108 000
F.kost park.kjeller	48 600
TV og internett	230 040
F.kost p-plass	97 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 221 817

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-43 183
Påløpte feriepengene	-5 398
Arbeidsgiveravgift	-8 466
SUM PERSONALKOSTNADER	-57 047

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

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-32 000
SUM STYREHONORAR	-32 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -884



NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-6 854
SUM REVISJONSHONORAR	-6 854

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 960
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 070
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 934
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 453

NOTE 7

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-219 240
SUM KOSTNADER GARASJER	-219 240
SUM GARASJER	-219 240

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-48 413
SUM ENERGI / FYRING	-48 413

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 875
Håndverktøy	-3 479
Renhold ved firmaer	-149 063
Andre driftskostnader	-1 057
Andre kostnader tillitsvalgte	-884
Andre kontorkostnader	-300
Bank- og kortgebyr	-2 863
Øreavrunding	-49
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-159 569

NOTE 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	790
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 792
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	276
Andre renteinntekter	180
SUM FINANSINTEKTER	19 038

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-18
SUM FINANSKOSTNADER	-18

NOTE 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	91 558
------------------------------	--------



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	91 558
---	---------------

NOTE 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrek	-961
---------------	------

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 554
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 515
---	---------------

NOTE 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-5 398
---------------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 398
-----------------------------------	---------------



Til årsmøtet i Sameiet Lerum Brygge II

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lerum Brygge II sitt årsregnskap som viser et overskudd på 133 040. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 12. mars 2026
Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



Styrets årsrapport - Sameiet Lerum Brygge III

Sett vekk frå normal drift, styremøter og handtering av alt det økonomiske på vegne av sameiget, vil me i denne rapporten trekke fram nokre saker me har jobba med. Det eine er byte av forsikringsselskap for sameiga generelt. Her har alle sameiga jobba tett saman, i samarbeid med Obos, og fått inn tilbod frå ulike forsikringsselskap. Me fekk gode prisar og best vilkår frå Tryg, og har vald å skifta ut avtalen me hadde med fremtind. I inngangspartiet er det kjøpt inn benkar og litt pynt, og det vart kjøpt inn nokre dekor-planter til mellomgangen ned til garasje. det er også jobba med å få på plass rekkverk i mellomgangen. På generell basis er det jobba godt på tvers av styra i sameiga. Saker som har gått på tvers er dømesvis handtering av bos-anlegget og dialog med Simas, merking av bos-anlegget for å unngå at uvedkommande nyttar dunkane (var mest problem i sommar). Det vart også kjøpt inn golvvaskar til garasjeanlegga og eventuelt fellesareal. Denne vert handtert av vaktmestrar i sameiga. Sameiga har også samarbeida om dialog med utbyggjar i høve innmeldte avvik på leveransar til sameiga. Dømesvis lekkasjar som skal utbetrast. Her føl styra opp utbyggjar og ser til at avvika vert retta. Ved juletider vart det også samarbeida på tvers om juletilstelning med tenning av tre, gløgg og julesong.



SAMEIET LERUM BRYGGE III ORG.NR. 833425552, KLIENTNR. 3055

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	740 767	295 135	758 000	766 000
Andre inntekter	3	60 000	210 000	15 500	15 500
SUM DRIFTSINNEKTER		800 767	505 135	773 500	781 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 590	0	-3 007	-3 007
Styrehonorar	5	-15 000	0	-21 325	-15 000
Revisjonshonorar	6	-4 096	-5 892	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-46 800	-18 750	-45 000	-47 025
Konsulenthonorar		-3 125	0	0	0
Drift og vedlikehold	7	-62 270	-6 017	-119 000	-100 000
Forsikringer		-61 725	-14 042	-81 000	-85 000
Kommunale avgifter		0	0	-5 500	-5 748
Garasjer	8	-129 870	-32 436	-119 880	-123 120
Kostnader sameie	9	-75 371	-26 771	-64 800	-80 000
Energi/fyring	10	-20 652	-6 106	-50 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 952	-58 698	-138 024	-142 165
Andre driftskostnader	11	-108 175	-43 577	-100 000	-141 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-657 627	-212 289	-757 536	-792 565
DRIFTSRESULTAT		143 140	292 846	15 964	-11 065
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 348	546	0	0
Finanskostnader	13	-424	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		924	546	0	0
ÅRSRESULTAT		144 064	293 392	15 964	-11 065
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		144 064	293 392		



SAMEIET LERUM BRYGGE III
ORG.NR. 833425552, KLIENTNR. 3055

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	9 746
Forskuddsbetalte kostnader		4 785	5 804
Driftskonto OBOS-banken		443 620	400 227
SUM OMLØPSMIDLER		448 405	415 777
SUM EIENDELER		448 405	415 777
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		437 456	293 392
SUM EGENKAPITAL		437 456	293 392
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 309	40 337
Leverandørgjeld		3 640	82 048
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 949	122 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		448 405	415 777
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sogndal, 20.02.2026
Styret i Sameiet Lerum Brygge Iii

Sture Domaas Førre /s/

Amalie Skrede /s/

Andreas Røysum /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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

F.kost P-kjeller bod	25 560
Felleskostnader	430 660
F.kost Fellesareal	64 400
F.kost Park. kjeller	28 980
TV og internett	126 907
F.kost p-plass	64 260
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	740 767

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Startkapital	60 000
SUM ANDRE INNETEKTER	60 000

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-1 590
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 590

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-15 000
SUM STYREHONORAR	-15 000

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-4 096
SUM REVISJONSHONORAR	-4 096

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 838
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 000
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 433
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-62 270

NOTE 8**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Felleskostnader parkeringskjeller	-129 870
SUM KOSTNADER GARASJER	-129 870

NOTE: 9**KOSTNADER SAMEIE**

Felleskostnader fellesareal	-26 771
SUM KOSTNADER SAMEIE	-26 771

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-20 652
SUM ENERGI / FYRING	-20 652

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 875
Annet driftsmateriale	-2 428
Renhold ved firmaer	-98 863
Andre driftskostnader	-556
Andre kontorkostnader	-1 749
Bank- og kortgebyr	-2 706
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 175

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 348
SUM FINANSINNTEKTER	1 348

NOTE 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-424
SUM FINANSKOSTNADER	-424



Til årsmøtet i Sameiet Lerum Brygge III

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Lerum Brygge III sitt årsregnskap som viser et overskudd på 144 064. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 935 874 130 MVA
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Bergen, 20. februar 2026

Hordaland Revisjon AS

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



Sameiet Lerum Brygge, forslag til budsjett sammenslått sameie

DRIFTSINNEKTER	Sum
Innkrevde felleskostnader	2 380 800
SUM DRIFTSINNEKTER	2 380 800
DRIFTSKOSTNADER	
Personalkostnader	130 000
Styrehonorar	80 000
Revisjonshonorar	12 000
Forretningsførerhonorar	150 000
Konsulent og forvaltn.tjen	15 000
Drift og vedlikehold	335 000
Forsikringer	260 000
Energi / fyring	270 000
Kabel/TV-anlegg	549 000
Andre driftskostnader	450 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	2 251 000
DRIFTSRESULTAT	129 800

Forutsetninger:

Antall næring	1
Areal totalt for næring	197
Antall leiligheter	115
Areal totalt for bolig	7 813

Felleskostnader:

	Kommentar
1 - Felleskostnader bolig og næring	15 pr kvm pr mnd
2 - Felleskostnader bolig	4 pr kvm pr mnd
3 - Digital-Tv/bredbånd	398 pr leil pr mnd

Forutsetninger:

Felleskostnadene er eksklusive kostnader til Fellesareal og Parkeringskjeller.

Budsjettet viser en total reduksjon i forretningsførerhonorar, revisjonshonorar og forsikring, men har ikke tatt høyde for andre potensielle stordriftsfordeler.



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26

Selskapsnummer: 1850 Selskapsnavn: SAMEIET LERUM BRYGGE I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim