



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 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: 03.03.2026

### 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, 10.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 919833122

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 108 135	2 862 995
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 108 135</b>	<b>2 862 995</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		187 694	136 920
Annen driftskostnad		2 528 577	2 750 899
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 716 271</b>	<b>2 887 819</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>391 864</b>	<b>-24 824</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 743	19 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 743</b>	<b>19 613</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 743</b>	<b>19 613</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		416 606	-5 211
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 182	5 839
Andre fordringer		160 530	147 635
Sum fordringer		164 712	153 474
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 325 320	1 016 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 325 320	1 016 843
Sum omløpsmidler		1 490 032	1 170 317
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 490 032</b>	<b>1 170 317</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 421 726	1 005 119
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 421 726</b>	<b>1 005 119</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 421 726</b>	<b>1 005 119</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		52 163	145 044
Skyldige offentlige avgifter		6 920	
Annen kortsiktig gjeld		9 224	20 154
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>68 306</b>	<b>165 198</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>68 306</b>	<b>165 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 490 032</b>	<b>1 170 317</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 330539

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 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: 03.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 09.03.2026



Organisasjonsnr: 919 833 122  
EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 108 135	2 862 995
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 108 135</b>	<b>2 862 995</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		187 694	136 920
Annen driftskostnad		2 528 577	2 750 899
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 716 271</b>	<b>2 887 819</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>391 864</b>	<b>-24 824</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 743	19 613
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 743</b>	<b>19 613</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>24 743</b>	<b>19 613</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		416 606	-5 211
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>



Organisasjonsnr: 919 833 122  
EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 182	5 839
Andre fordringer		160 530	147 635
Sum fordringer		164 712	153 474
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 325 320	1 016 843
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 325 320	1 016 843
Sum omløpsmidler		1 490 032	1 170 317
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 490 032</b>	<b>1 170 317</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 421 726	1 005 119
Sum opptjent egenkapital		1 421 726	1 005 119



Sum egenkapital	1 421 726	1 005 119
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	52 163	145 044
Skyldige offentlige avgifter	6 920	
Annen kortsiktig gjeld	9 224	20 154
Sum kortsiktig gjeld	68 306	165 198
Sum gjeld	68 306	165 198
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 490 032</b>	<b>1 170 317</b>



Organisasjonsnr: 919 833 122  
EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 6372

EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 3. mars kl. 09:00 og lukker 6. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6372>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Silje Borthen, rådgiver fra OBOS er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kristine Tønder Krogvik og Jan Erik Olsen er valgt.

Sak 3

## 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 4

## 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. Årsrapport 2025.pdf
2. 6372 Revisjonsberetning 2025.pdf
3. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000. Styret ble 2025 utvidet med ett styremedlem og ett varamedlem.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret foreslår følgende;

Kristine Tønder Krogvik velges som styremedlem for 2 år.

Jan Erik Olsen velges som styremedlem for 1 år

Asle Kallekleiv velges som varamedlem for 1 år

Eling Lingjerde velges som varamedlem for 1 år

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Kristine Tønder Krogvik



**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Jan Erik Olsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asle Kallekleiv
- Erling Lingjerde



## Årsrapport 2025 for Eierseksjonssameiet Elvebredden

2025 er det andre hele driftsåret for Eierseksjonssameiet Elvebredden. Sameiet består av 81 eierseksjoner. Styret har i 2025 bestått av styreleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret i Sameiet skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen gnr. 189, bnr. 432 og bnr. 433 i Bergen kommune. Herunder 3 bygninger, fem felles trappeopp ganger og fem heiser samt utomhus arealet, se vedlegg 1.

### Driftsåret 2025

#### Organisering av styret

Styret i Seksjonssameiet Elvebredden ble valgt på Årsmøtet 03.03.2025 og har hatt denne organiseringen;

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

**Styremedlem;** Erling Lingjerde; fagansvarlig for fellesarealer, el-bil lading, nøkler og andre tekniske innretninger. Styrets kontaktperson med vaktmester fra Newsec. Møter som vararepresentant til Realsameiet.

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

**Styremedlem;** Kathinka Kvant; oppgaver etter styrets vedtak

**Varamedlem;** Jan Erik Olsen, støttefunksjoner til Styret

**Varamedlem;** Asle Kallekleiv, støttefunksjoner til Styret

#### Styrets arbeid

Styret har i denne styreperioden hatt 9 styremøter og 4 arbeidsmøter.

##### Generelt

Etter flere år med tidkrevende og energitappende tvister med utbygger, har Styret i 2025 hatt som strategi å planlegge og gjennomføre et tilnærmet «normalt» driftsår. Forutsatt at det ikke oppstod uforutsette utbedrings- eller vedlikeholdsbehov.

Strategien har medført at Sameiet sitter igjen med et relativt stort overskudd på kr. 416. 606,-.

Planen er at disse midlene overføres Sameiets «buffer konto» med tanke på fremtidige og store vedlikeholdsoppgaver som vask av bygninger og maling av bygninger. Vi snakker da gjerne om utgifter over en million kroner og dette er så store summer at vi ikke klarer å dekke de over ordinært driftsbudsjett uten ekstra innbetalinger fra seksjonseierne.



Styret ønsker også å øke denne «bufferkontoen» i 2026. Vi legger derfor opp til at også 2026 blir et til nærmet «normalt» driftsår forutsatt at det ikke oppstår uforutsette utbedringsoppgaver på fellesarealene. Samtidig som vi benytter 2026 til å innhente tilbud på de nevnte store nært forestående vedlikeholdsoppgavene som utvendig vask av bygninger og utvendig maling av bygninger. Når vi vet mer om hvilke kostnader vi snakker om når det gjelder disse store vedlikeholdsoppgavene, kan vi lage en plan for gjennomføring. Det er styrets mål at denne planen legges frem på Årsmøtet i 2027.

## **Sameiet har inngått ny avtale om byggdrift og vaktmestertjenester på fellesarealene med BOB fra 01.02.2025**

Eierseksjonssameiet Elvebredden har siden 2018 hatt avtale om byggdrift og vaktmestertjenester med Newsec AS. Etter en lengre prosess med innhenting av tilbud fra flere tilbydere, er nå avtalen med Newsec AS sagt opp.

Sameiet har nå inngått ny avtale om byggdrift og vaktmestertjenester for fellesarealene med BOB Eiendomstjenester AS. Den nye avtalen trer i kraft fra 01.02.2025. Styret vil komme med nærmere informasjon på Vibbo når vi er kommet i gang med avtaleperioden.

Tilsvarende separate avtaler er inngått mellom BOB og Byhagen, BOB og Lonaparken1 og mellom BOB og Realsameiet Lonapark Anlegg. Med tanke på effektiv drift, har det vært et ønske å få til samme tjenesteleverandør for disse fire sameiene.

## **Avtalen med Newsec om forvaltningsstøtte er sagt opp**

Avtalen med Newsec om forvaltningsstøtte er sagt opp med virkning fra 01.02.2026. Styret fant dette naturlig etter som avtalen med Newsec om vaktmestertjenester også ble sagt opp. Tjenesteleveransen stod heller ikke i stil med hva avtalen kostet Sameiet.

## **Renex ny leverandør av renholdstjenester fra 01.11.2025**

Styret har over tid mottatt klager på renhold av fellesarealene. Sameiet vedtok på den bakgrunn å si opp avtalen med Eir Renhold AS og inngå ny avtale om renholdstjenester på fellesarealene med et firma som heter Renex. Fast rengjøringsdag er hver fredag.

## **Tryg forsikring ny leverandør av forsikringstjenester på bygningene og fellesarealene**

Styret har også valgt å skifte leverandør av forsikringstjenester på bygningene, fellesarealene fra If til Tryg. Begrunnelsen er at det i Tryg sine forsikringsvilkår ikke er begrensninger på vannskade, og at egenandel er på 6000 kr inntil videre. At garasjeanlegget gjennom Realsameiet er forsikret i Tryg var også en medvirkende årsak. Den nye forsikringsavtalen med Tryg løper fra 01.01.2026.

## **Brannøvelse**

Årets brannøvelse ble gjennomført ved hjelp av intern ekspertise. Blant Sameiets seksjonseiere finnes det en betydelig brann faglig kompetanse. Denne kompetansen ble benyttet til å orientere beboerne om hvordan man betjener brannpanelene som er plassert i inngangen til alle fem oppgangene i Sameiet. Beboerne fikk også kontrollert sine brannslukningsapparat og en grundig orientering om hvordan de skal opptre hvis en brann skulle oppstå. Ca. 40 beboere deltok, og det ble ikke funnet mangler på



brannslukkingsapparatene. De som gjennomførte brannøvelsen var: Tor Bjørkås, Erling Lingjerde, Rune Berthelsen, Jan Erik Olsen, Asle Kallekleiv og Kjell-Rune Linga.

### **Årskontroll av elektriske installasjoner i fellesarealene, brannalarm og nødlys**

Avtalepartner på elektriske installasjoner Mosen Elektro AS har i henhold til forskrift om internkontroll (IK-forskriften) gjennomført en årlig gjennomgang av Sameiets internkontrollsystem på elektriske installasjoner i fellesarealene, brannalarmanlegg og nødlys. Det ble funnet noen mindre forbedringspunkt. Styret har godkjent forslag til utbedring.

### **OTIS Heis AS har skiftet motor på heisen i Myrdalsvegen 38**

Seksjonseiere og beboere har over lang tid klaget på unaturlig skrape lyd i heisen i Myrdalsvegen 38. Sameiets forvaltningskonsulent i Newsec engasjerte en frittstående konsulent for å se på saken. Konklusjonen var at heismotoren måtte skiftes. Vårt daværende forsikringsselskap OBOS/If dekket utbedringen som beløp seg til ca kr. 110.000, -. Utbedringsarbeidet er gjennomført.

### **Norsk Heiskontroll AS har gjennomført kontroll av Sameiets fem heiser**

Heiskontrollen AS har nylig utført lovpålagt periodisk sikkerhetskontroll på alle fem heisene hos Eierseksjonssameiet Elvebredden. Samtidig har de utstyrt heisene med QR-koder og klargjort dem for digital loggbok.

Det ble funnet noen utbedringspunkter. Sameiets avtalepartner på heis, Otis Heis AS, er i gang med utbedringsarbeidet.

### **Utdeling av filtre til ventilasjonsanleggene**

Styret forestod også i 2025 mottak og utdeling av ventilasjonsfiltre til ventilasjonsanleggene i boenhetene. Aktiviteten er en godt innarbeidet rutine og beboere som trenger hjelp til filterskiftet kan få det enten av vaktmester eller av representantene fra styret som sørger for utdelingen.

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget er den enkelte seksjonseier sitt ansvar.

Det er viktig at flitrene skiftes regelmessig minst en gang i året og at ventilasjonsanlegget vedlikeholdes. Styret arbeider med å innhente pris på service og vedlikehold av ventilasjonsanleggene i boenhetene. Vi har et mål om å kunne tilby seksjonseierne et tilbud som omfatter service og vedlikehold både på ventilasjonsanlegget og varmekonvektoranlegget. Styret kommer til å informere om tilbudet på Vibbo når det foreligger.

### **Måkeplager**

Styret har gjennom 2025 hatt drøfting av hva som vil være hensiktsmessige tiltak for å redusere måkeplagene i Sameiet. Som en forsøksordning er det montert måkepigge på venstre side av taket og på ventilasjonskassen midt på taket i Myrdalsvegen 40. Vi begynner med dette tiltaket og følger opp med eventuelle videre tiltak på de andre takene i Myrdalsvegen 34 – 36 - 38.

### **Avslag på søknad om å installere varmepumpe**



Styret vedtok å avslå søknad om å installere varmpumpe fra en av seksjonseierne i Sameiet. Begrunnelsen er av allmenn preventive hensyn. Konsekvensene for bygningenes utsende hvis store deler av boenhetene skulle få adgang til å installere varmpumper.

## **Defekte målere og spor etter drypplekkasjer fra vannfordelingsskap**

Energiselskapet Lyse AS som leser av forbruket av vannbåren varme fra målere i skap i taket på badet i leilighetene har også i 2025 meldt fra om defekte måler som må byttes. Utbedringen utføres av Sameiets avtalepartner innen VVS, Vestrheim, og belastes den enkelte seksjonseier.

Styret i Sameiet har gjennomført en visuell kontroll av samtlige 81 leiligheter. Kontrollen viste at det var spor av drypplekkasjer i mange leiligheter. Styret har som mål å sjekke ut disse drypplekkasjene ved autorisert personell i løpet av 2026. Kontroll og utbedring vil bli belastet seksjonseier da vannfordelingsskapet er en del av seksjonseiers ansvar. Kostnadene for utbedringen kan reduseres ved at styret organiserer kontrollen. Styret vil komme tilbake med nærmere informasjon før oppstarten av dette utbedringsarbeidet.

## **Norgespris for strømmåler i fellesareal**

I september 2025 ble det avtalt Norgespris for Esek Elvebredden sine 3 strøm målere. Prisen er ca. 54 øre/kWh og gjelder hele døgnet ut 2026. Avtalen gjør det lettere å budsjettere og sikrer at vi ikke får ukontrollerte store strømregninger i en tid med politisk urovekkende styring av energipolitikken. Det kan ikke garanteres at dette vil være rimeligst på årsbasis men hittil ser det veldig bra ut.

Dvs. det betales nå kun 54 øre/kWh for strømmen hele døgnet. Billigst nettleie er det hele helgen fra fredag kl. 22.00 til mandag morgen kl. 06.00.

## **Norgespris for varmt tappevann og vannbåren varme for alle boenheter**

Det er styret i sameiene som er ansett som kunde iht. forskrift, og må ta beslutningen om Norgespris eller ikke for leveranse av varmtvann og vannbåren varme på vegne av alle beboere i sameiet.

Da styrets avgjørelse har betydning for alle i sameiet, inviterte styret alle seksjonseiere til å delta i en avstemming om hvilken ordning som skal gjelde. Spørreundersøkelsen resulterte i at 29 seksjonseiere stemte for Norgespris og 1 stemt imot.

Styret vedtok å innføre Norgespris fra 01.10.2025. Etter dette mottar alle strøm til fastpris for varmtvann og vannbåren varme fra innmeldingen og frem til 31.12.2026. Fastprisen er på ca 50 øre/kWh inkl mva. Øvrige avgiftene som fremkommer på fakturaen (p.t. nettleie, fastbeløp og anleggsdrift), kommer i tillegg. Avtalen har et forbrukstak på 4500kwh pr mnd pr leilighet.

## **El-bil lading**

Når det gjelder Zaptec laderne har vi hatt noen utfordringer slik at noen brukere har opplevd å ikke få lade eller at 3 faseladningen hadde falt ut, noe som medførte at det kun ble ladet med 1,5 kW som er alt for lite.



Etter siste reklamasjonen og samtaler med både Elaway, Installatør B.E.A. og Zaptec Norge ser det nå ut som at det fungerer ok.

Vi har i øyeblikket 3 typer billadere tilknyttet 3 forskjellige strømabonnement.

I E1 er alle Zaptec ladere knyttet til en egen måler og faktureres direkte fra brukers bank.

Alle Zaptec laderne er stilt med maks 5 kW ladeeffekt av meg, noe som kan hindre at vi ikke kommer over 25 kW og vil bety ekstra kr.860./mnd. i fastavgift. (dvs. en økning fra kr.940/mnd. til kr.1 800/mnd.)

I E2 blir de ladere som er knyttet til fellesstrømmen Zaptec, fakturert likt med E1.

Alle de øvrige laderne fra Keba og Defa uten direkte kommunikasjon bruker strøm fra felles måleren må derfor avleses, avregnes med 6 forskjellige måneds/trinnavgifter og faktureres av OBOS. Alle disse lader med 7 kW noe som gjør at 25 kW effektgrensen ofte overskrides. Her bør vi prøve å få til en reduksjon av ladeeffekten. Målet bør være å fase ut alle de manuelle laderne snarest slik at alle avregnes automatisk mot brukers bankkonto uten mye merarbeid for styret. I tillegg bør alle ladere i E2 skilles ut på egen strømmåler.

NB! Nå er strømprisen den samme hele døgnet så det er kun en liten differanse på nettleien natt og dag. Så lad til ulike tider så sparer vi dyr månedlig Trinnavgift.

## Årsrapport fra miljøgruppen

Miljøgruppen har bestått av nr 34: Elin og Jan Erik Olsen, fra nr 36: Magni og Rune Bertelsen og fra nr 38: Inger og Erling Lingjerde.

Den frivillige miljøgruppen har med litt dugnadshjelp fått utført de planlagte arbeidsoppgaver, dvs.: Rydding /Luking / Plenklipping /Gjødsling / Spyling og Kosting.

Gruppen har også klippet buskene og hekkene på begge sider av blokkene, og fylt på med bark der det var nødvendig.

I tillegg er det foretatt omfattende rensing /mosefjerning på takene i EB1 og samt behandling med grønskedreper på beleggingsstein, betongmurer og vegger, samt vasking av alle glasstakene over inngangspartiene i sameiet.

Gruppen tar fortsatt «ansvar» for renhold/ gulvvask og vedlikehold av møterommet vårt i nr 36, selv om samtlige styrer aktivt benytter rommet. Vi oppfordrer igjen om at også andre bidrar her.

Miljøgruppen har også stått for utdeling av filtre til alle leilighetene i EB1-2, og aktivt tatt del i brannøvelsene i alle inngangene.

Det har i år vært avholdt 2 felles arrangement, dvs. vår-/ høst dugnad (april og august)) med sosialt samvær, der alle beboerne var invitert til å delta. Det ble servert kaffe, mineralvann og hjemmebakke kaker ved «Rundingen», der det deltok 15-18 beboere.



Miljøgruppen beklager selvfølgelig at vi måtte avlyse Bingokvelden med bevertning på møterommet i mars og Sommerfesten (kurvfest i hagen) i juni som var planlagt, da det var svært liten interesse fra sameiets beboere.

Nb. Som kjent er det innkjøpt både partytelt, stoler og bord, så alt ligger til rette for å ha sosialt samvær i hagen når det er godt vær.

Miljøgruppen har avholdt 6 fysiske planleggingsmøter med kaffe, pluss noe SMS og mail. Vi har arrangert 2 pizzakvelder (spleiselag) på møterommet for gruppens medlemmer og de mest aktive deltagerne i dugnadsarbeidet.

Vi håper på mere interesse og dugnadsaktivitet i 2026 da det er behov for vedlikehold og oppgradering i hagen, bla. påfylling av ny jord/ bark, noen nye busker/planter i bed og kasser og ikke minst mere sosialt samvær.

Skrevet av: Inger Margrethe Lingjerde

## **Arbeidet i Realsameiet Lonapark Anlegg**

I henhold til vedtektene for Eierseksjonssameiet Elvebredden representerer styreleder med vararepresentant sameiet i styret for Realsameiet Lonapark Anlegg. Styret i Realsameiet Lonapark Anlegg består i tillegg av styrelederne med vararepresentanter fra sameiene Byhagen og Lonaparken. Realsameiet Realsameiet Lonapark Anlegg skal drifte og vedlikeholde anleggseiendommen gnr. 189 bnr. 419 i Bergen kommune i tråd med vedtekter og sameieloven. Anleggseiendommen består av underjordisk garasjeanlegg med parkeringsplasser og boder til bruk for sameierne. I tillegg har Anleggseiendommen flere tekniske rom. Tekniske rom består av 3 prinklerrom, et bossrom og et teknisk rom for varmt tappevann og vannbåren varme. Teknisk rom for varmtvann og vannbåren varme betjener også Sameiet Gartnerløkken 1 (gnr 189 bnr 435), Gartnerløkken 2 (gnr 189bnr 436), Gartnerløkken 3 (gnr 189 bnr 437) og Sameiet Landsbyen (gnr. 189 bnr. 429). Anleggseiendommens ytre grense fremkommer av garasjeplan, se vedlegg 2.

## **Utbedring av lekkasjer fra rørkuplinger på rør som transporterer vannbåren varme**

Det økonomiske resultatet til Sameiet kunne lett ha sett annerledes ut hvis ikke Realsameiet ved hjelp av forliksmidler, forsikring og inndekning over eget budsjett hadde dekket det omfattende rørleggerarbeidet som ble gjennomført i deler av bodene og garasjen under Sameiet.

Tidlig i 2025 ble det både i garasjen og bod arealene under Sameiet avdekket flere lekkasjer i kuplinger på rørene som leverer den vannbårene varmen til Sameiet. Disse lekkasjene skyldtes utilstrekkelig utførelse under byggeperioden. Realsameiets forsikring har dekket deler av utbedringsarbeidet, mens resterende tiltak for å reparere og forhindre ytterligere lekkasjer fra rørkoblinger er finansiert av Realsameiet.

Etter gjennomføringen av dette omfattende utbedringsarbeidet i kuplingene på rørene til det felles vannbårene varmesystemet, kan enkelte seksjoner oppleve utfordringer med varme i badegulvene.



Totalt beløp dette utbedringsarbeidet seg til kr. 350.000, -. Kr. 120.000, - ble dekket av forsikringen. Kr. 100 000,- ble overført fra «Forliksbeløpet» og det resterende beløpet ble dekket over Realsameiets budsjett.

## Vannbåren varme

I juni 2024 kom styret i Realsameiet Lonapark Anlegg og Nåbo AS til enighet i tvistesaken om mangler ved det vannbårne varmeanlegget. Realsameiet Lonapark Anlegg fikk utbetalt kr 700 000. Penger som ble avsatt til utbedring av varmeanlegget som befinner seg i Realsameiet Lonapark Anlegg, og betjener alle syv sameier.

Styre har jobbet tett med Vestrheim for å oppnå målet om et varmeanlegg som gir tilstrekkelig varme.

Arbeid som frem til nå er utført:

Reguleringsventiler er kontrollert og justert

Mindre pumper ute i det vannbårne varmesystemet er kontrollert og justert

Der det har vært behov, er ventiler og mindre pumper byttet ut

Det ble funnet mye avfallsstoffer i vannet som sirkulerer. Dette medfører en treghet i forsyningen, samt at slikt avfall kan tette ventiler og hindre varme i å nå frem. Derfor utføres det fortløpende ekstra rens av vannet.

Status pr i dag at alle ventiler er regulert og nye ventiler er montert. Alle ventiler har en innstilling som er fornuftig ifh til hva som opprinnelig er prosjektert.

Antall kw pumpene klarer å levere er økende nå som ventilene slipper igjennom riktig mengde vann.

Hovedpumper: Styret er usikker på om disse må byttes. Tilbakemeldingen fra Vestrheim, er at når vannkvaliteten er på det nivå det skal være, vil dette, sammen med riktig innstilte ventiler, sannsynligvis være tilstrekkelig til at systemet fungerer slik det er prosjektert.

Testen blir til vinteren, når det er kaldere. Da vil det testes om systemet virker når en pumpe går alene.

Vi gjøre her oppmerksom på at anlegget, i henhold til Vestrheim, er opprinnelig prosjektert ut ifra en oppnåelig temperatur på 20 grader på de kaldeste dagene (det vi si når det er – 12 grader ute). De som har behov for høyere temperatur enn dette, også etter at varmeanlegget er utbedret, må beregne å supplere med andre varmekilder, for eksempel elektriske ovner.

Hittil har Realsameiet tatt kostnadene med at rørlegger blir tilkalt og utbedrer manglende varme i badegulv i den enkelte boenhet. Etter at VVS avtalepartner Vestrheim har gjennomført et systematisk utbedringsarbeid de siste to årene, nærmer vi oss nå et tilnærmet ferdig utbedret varmeanlegg. og seksjonseierne må være forberedt på at på et nærmere angitt tidspunkt vil de selv måtte dekke kostnadene ved å tilkalle rørlegger for å utbedre varmemproblematikk i egen boenhet.

## Arbeidet i Lonaparken Driftsforening

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

Formålet med driftsforeningen er å ivareta og fremme medlemmenes felles interesser knyttet til felles bruk av området, herunder det praktiske behovet for forvaltning og daglig drift av felles areal/eiendom og anlegg. Videre vil driftsforeningen være et organ for å ivareta felles interesser i Lonaparken-området. Lonaparken Driftsforening ivaretar på eiernes vegne drift av nevnte eiendom og andre arealer/installasjoner som naturlig hører inn under felles ansvar.

Herunder parkanlegg med vegetasjon, vannspeil og vannrenner med vannpumper, veier,



tekniske installasjoner og anlegg for bossug på gnr. 189/bnr. 373 i Bergen, men ikke nødvendigvis begrenset til dette arealet se vedlegg 3.

#### **Ekstra innbetaling fra de syv sameiene**

Basert på de ekstra kostnadene styret i Driftsforeningen ble kjent med på slutten av året ble det overført kr. 250.000, - fra de syv sameiene. Eierseksjonssameiet Elvebredden sin andel av dette var kr. 38.000, -. De ekstra kostnadene var i all hovedsak på grunn av kostnader som ikke var kjent ved utarbeidelse av budsjett 2025. Herunder utbedring av renner og utbedring av bossrom, til sammen estimert til kr 200 000, ekstra kostnader til felles søppelhåndtering og kostnader til tetting av felles bossnedkast på grunn av feil bruk av disse.

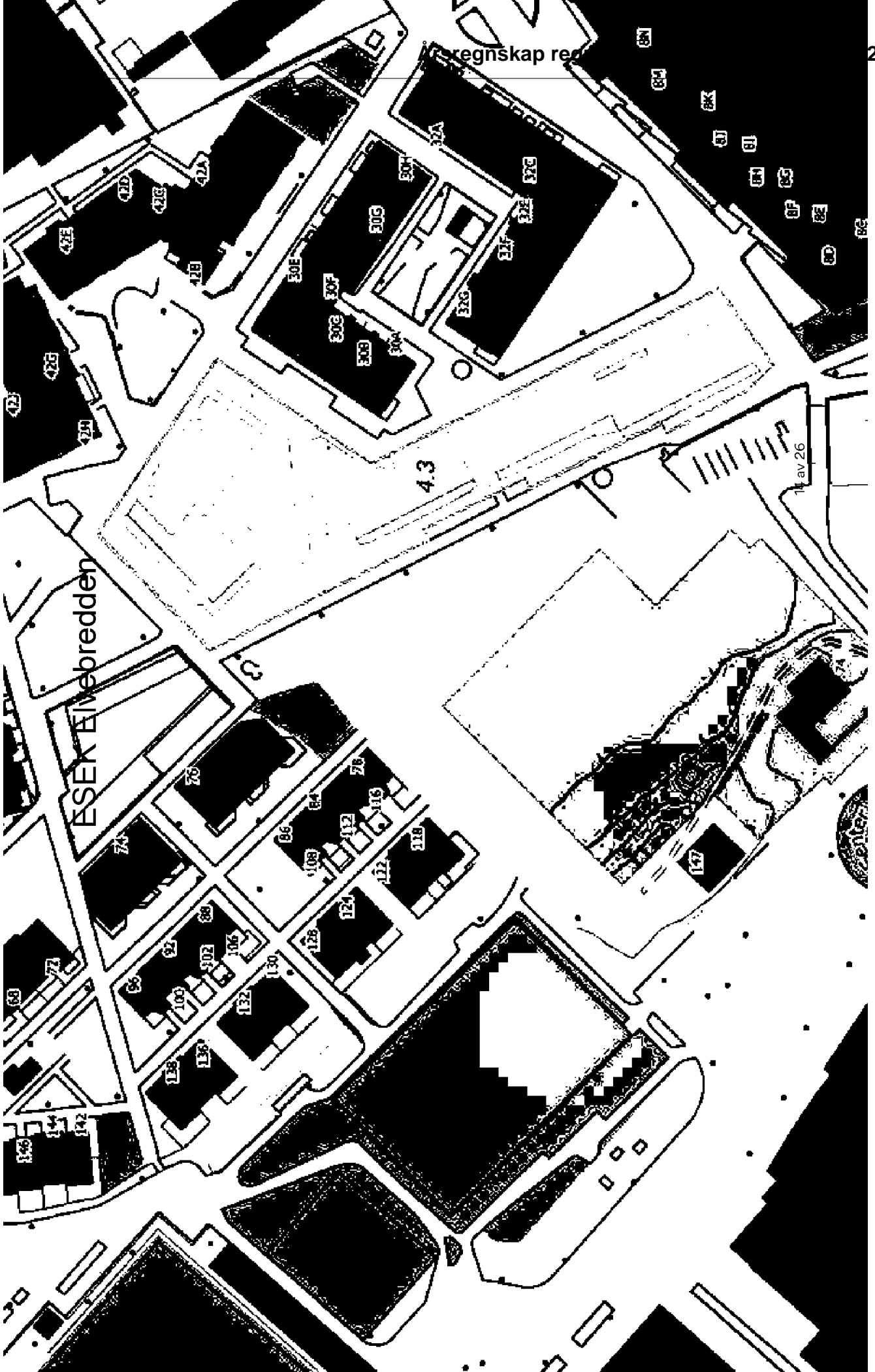
#### **Behov for en helhetlig drift- og vedlikeholdsplan for veier, grøntareal og overflate vannsystemet**

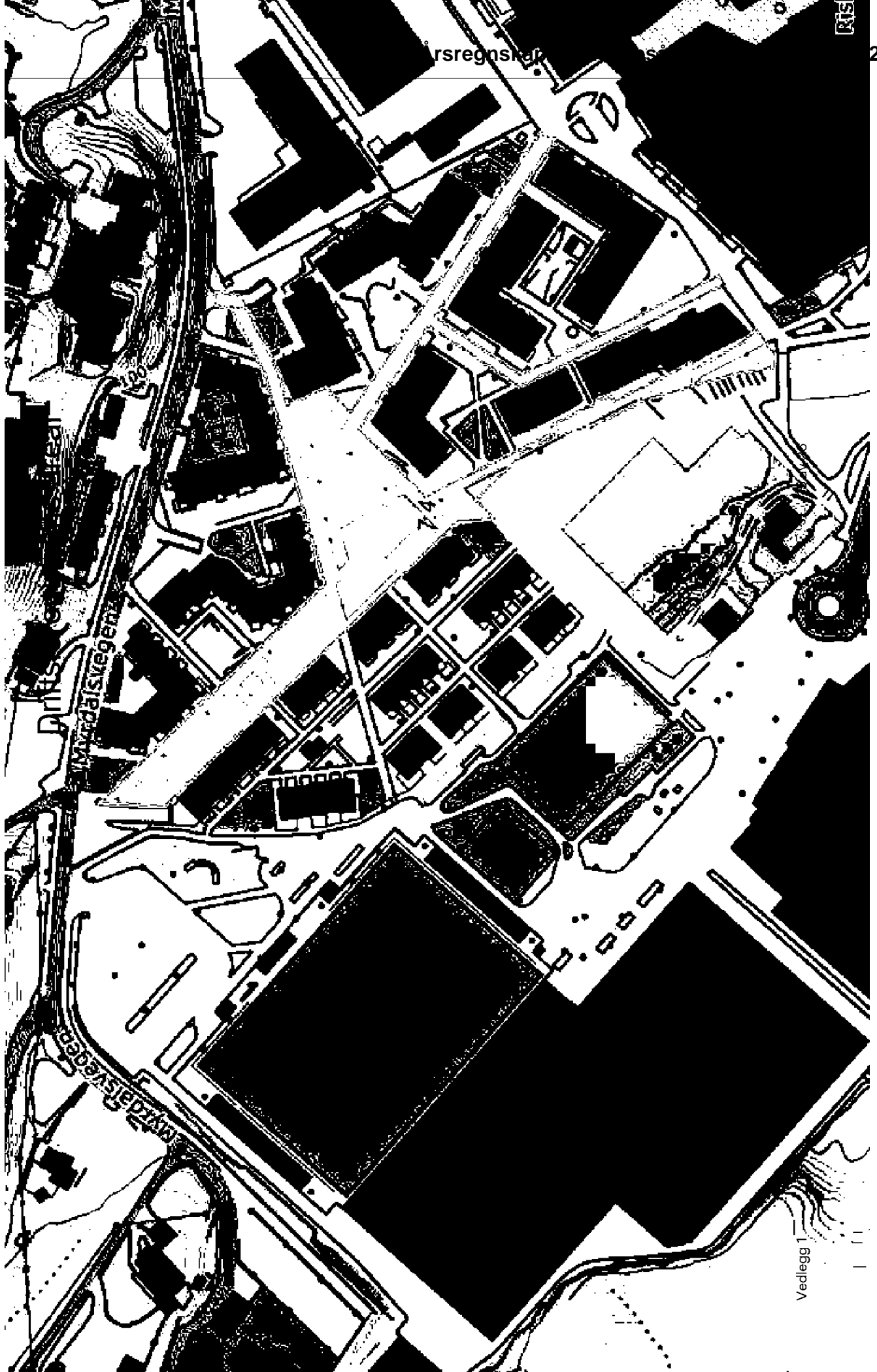
Styret i Driftsforeningen jobber med å få frem en helhetlig drift- og vedlikeholdsplan for overflate vannsystemet, slik at dette fungerer etter hensikten og ser bra ut. For å få dette til, undersøkes det om BOB kan gi et samlet tilbud på drift vedlikehold av veiene, grøntareal og overflate vannsystemet. Etter at Driftsforeningen ble opprettet i 2024, ser man at området blir ivaretatt på en bedre måte.

#### **Driftsforeningen har inngått avtale om brøyting med Bergen Nord brøyting**

Styret i Driftsforeningen har inngått avtale med Bergen Nord Brøyting om brøyting av felles veier innenfor Driftsforeningens areal fra 01.10.2025, se vedlegg 3.

**Styret ønsker å takke alle beboerne i Eierseksjonssameiet Elvebredden for et godt samarbeid i 2025!**





Vedlegg 1





Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Elvebredden

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2025

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Eierseksjonssameiet Elvebredden** som viser et overskudd på kr 416 606. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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



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

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

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret  
NO 935 874 130 MVA  
Bank 8580.14.20880

www.hordrev.no



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

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

## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Bergen, den 05. februar 2026

**Hordaland Revisjon AS**

Roger Sleire

Statsautorisert revisor



## EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN ORG.NR. 919833122, KLIENTNR. 6372

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 985 779	2 797 114	2 919 697	3 097 900
Ladeinntekter elbil		74 549	65 881	40 000	60 000
Andre inntekter	3	47 807	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 108 135</b>	<b>2 862 995</b>	<b>2 959 697</b>	<b>3 157 900</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-37 695	-16 920	-17 000	-30 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-120 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 458	-7 120	-8 000	-8 240
Forretningsførerhonorar		-139 630	-134 260	-143 000	-149 435
Konsulenthonorar		-21 868	-33 969	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	7	-319 451	-643 174	-581 000	-636 000
Forsikringer		-189 172	-173 599	-208 000	-212 000
Kostnader sameie		-675 642	-680 086	-638 072	-674 500
Energi/fyring	8	-193 714	-177 476	-200 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-583 686	-499 307	-537 000	-596 000
Andre driftskostnader	9	-397 957	-401 909	-446 000	-446 400
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 716 271</b>	<b>-2 887 819</b>	<b>-2 933 072</b>	<b>-3 127 575</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>391 864</b>	<b>-24 824</b>	<b>26 625</b>	<b>30 325</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 743	19 613	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>24 743</b>	<b>19 613</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>416 606</b>	<b>-5 211</b>	<b>26 625</b>	<b>30 325</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-5 211		
Til opptjent egenkapital:		416 606	0		



### EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN ORG.NR. 919833122, KLIENTNR. 6372

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 182	5 839
Forskuddsbetalte kostnader		149 872	135 813
Andre kortsiktige fordringer	11	10 658	11 822
Driftskonto OBOS-banken		633 932	338 611
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 875	0
Sparekonto OBOS-banken		686 514	678 233
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 490 032</b>	<b>1 170 317</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 490 032</b>	<b>1 170 317</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 421 726	1 005 119
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 421 726</b>	<b>1 005 119</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 189	19 784
Leverandørgjeld		52 163	145 044
Skyldige offentlige avgifter	12	6 920	0
Annen kortsiktig gjeld	13	35	370
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>68 306</b>	<b>165 198</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 490 032</b>	<b>1 170 317</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 04.02.2026  
Styret i Eierseksjonssameiet Elvebredden

Kjell Rune Linga /S/ Erling Lingjerde /S/  
Kathinka Kvant /S/ Kristine Tønder Krogvik /S/



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 035 032
Garasje	262 500
Kabel-tv	577 854
Leie/felleskostnader tidl.år	7 809
Filterskifte ventilasjon	102 584
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 985 779</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Nærvarmetilskudd	2 554
Elbil anlegg	2 000
Forsikringsoppgjør, kostnad i 2024, skalde på fellesanlegg	32 566
Viderefakturering kostnad i 2024, lekkasje vannmåler	10 687
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>47 807</b>



## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-14 500
Arbeidsgiveravgift	-23 195
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-37 695</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-150 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-150 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -2 250

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 458
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-7 458</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 182
Drift/vedlikehold VVS	-19 214
Drift/vedlikehold elektro	-44 584
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 432
Drift/vedlikehold heisanlegg	-132 298
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 606
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 063
Kostnader dugnader	-5 073
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-319 451</b>

## NOTE 8

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-193 714
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-193 714</b>



### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-600
Datautstyr	-1 031
Lyspærer og sikringer	-3 111
Vaktmestertjenester	-141 580
Vakthold	-2 185
Renhold ved firmaer	-181 059
Snørydding	-42 881
Gressklipping	-11 963
Andre driftskostnader	-1 887
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 250
Andre kontorkostnader	-439
Telefon, annet	-2 213
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 558
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-397 957</b>

### NOTE 10

#### FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 088
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 281
Andre renteinntekter	374
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 743</b>

### NOTE 11

#### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	10 658
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>10 658</b>

### NOTE 12

#### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 875
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 045
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 920</b>

### NOTE 13

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 3.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 6.03.26

Selskapsnummer: 6372 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ELVEBREDDEN

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Silje Borthen, rådgiver fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kristine Tønder Krogvik og Jan Erik Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 175 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Kristine Tønder Krogvik

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Jan Erik Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Asle Kallekleiv

Erling Lingjerde



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.