



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 368 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VIKA TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 494 672	4 377 842
Sum inntekter		4 494 672	4 377 842
Kostnader			
Lønnskostnad		361 247	313 671
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 808	44 469
Annen driftskostnad		2 862 421	14 263 346
Sum kostnader		3 232 476	14 621 486
Driftsresultat		1 262 196	-10 243 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 496	7 170
Sum finansinntekter		9 496	7 170
Annen finanskostnad		2 187 351	1 553 347
Sum finanskostnader		2 187 351	1 553 347
Netto finans		-2 177 855	-1 546 177
Resultat før skattekostnad		-915 659	-11 789 821
Årsresultat		-915 659	-11 789 821
Totalresultat		-915 659	-11 789 821
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-915 659	-11 789 821
Sum overføringer og disponeringer		-915 659	-11 789 821



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		547 900	547 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 590	33 398
Sum varige driftsmidler		572 490	581 298
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		572 490	581 298
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 039	12 019
Andre fordringer		121 462	122 981
Sum fordringer		127 501	135 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 522 308	2 095 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 522 308	2 095 498
Sum omløpsmidler		1 649 810	2 230 498
SUM EIENDELER		2 222 300	2 811 796



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		28 081 460	27 165 801
Sum opptjent egenkapital		-28 081 460	-27 165 801
Sum egenkapital		-28 081 460	-27 165 801
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 439 205	29 585 489
Sum annen langsiktig gjeld		29 439 205	29 585 489
Sum langsiktig gjeld		29 439 205	29 585 489
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 180	207 132
Leverandørgjeld		778 258	127 923
Skyldige offentlige avgifter		16 155	7 098
Annen kortsiktig gjeld		58 962	49 955
Sum kortsiktig gjeld		864 555	392 108
Sum gjeld		30 303 760	29 977 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 222 300	2 811 796



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402153

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 368 217
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VIKA TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 494 672	4 377 842
Sum inntekter		4 494 672	4 377 842
Kostnader			
Lønnskostnad		361 247	313 671
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 808	44 469
Annen driftskostnad		2 862 421	14 263 346
Sum kostnader		3 232 476	14 621 486
Driftsresultat		1 262 196	-10 243 644
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 496	7 170
Sum finansinntekter		9 496	7 170
Annen finanskostnad		2 187 351	1 553 347
Sum finanskostnader		2 187 351	1 553 347
Netto finans		-2 177 855	-1 546 177
Resultat før skattekostnad		-915 659	-11 789 821
Årsresultat		-915 659	-11 789 821
Totalresultat		-915 659	-11 789 821
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-915 659	-11 789 821
Sum overføringer og disponeringer		-915 659	-11 789 821



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		547 900	547 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 590	33 398
Sum varige driftsmidler		572 490	581 298
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		572 490	581 298
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 039	12 019
Andre fordringer		121 462	122 981
Sum fordringer		127 501	135 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 522 308	2 095 498
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 522 308	2 095 498
Sum omløpsmidler		1 649 810	2 230 498
SUM EIENDELER		2 222 300	2 811 796

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	28 081 460	27 165 801
Sum opptjent egenkapital	-28 081 460	-27 165 801
Sum egenkapital	-28 081 460	-27 165 801
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 439 205	29 585 489
Sum annen langsiktig gjeld	29 439 205	29 585 489
Sum langsiktig gjeld	29 439 205	29 585 489
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 180	207 132
Leverandørgjeld	778 258	127 923
Skyldige offentlige avgifter	16 155	7 098
Annen kortsiktig gjeld	58 962	49 955
Sum kortsiktig gjeld	864 555	392 108
Sum gjeld	30 303 760	29 977 597
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 222 300	2 811 796



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2100

SAMEIET VIKA TERRASSE



Velkommen til årsmøte i SAMEIET VIKA TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 17:00, Spjelkavik Panorama.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Mandag 28.04.2025 kl 1700 på Spjelkavik Panorama

Ønsker alle sameiere velkommen.

Vår advokat fra Tinde Advokater AS Theres Vasset kommer på møte for å forklare om CO-saken

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av tellekorps
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Fastsettelse av honorarer
8. Revidering av husordensregler fra 2004
9. Forslag til vedtektsendringer
10. Individuell nedbetalingsavtale i sameiet - Administrasjonsavtale
11. Vedtektsendring i forbindelse med administrasjonsavtale
12. Vedlikeholdsplan
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VIKA TERRASSE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styre fremmer Andreas Riis Halvorsen som møteleder på Årsmøtet

Forslag til vedtak

Andreas Riis Halvorsen er valgt.

Sak 2

Valg av tellekorps

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom det kommer til skriftlig votering på årsmøtet, trenger vi to stykker som kan være tellekorps. To kandidater er foreslått: Ingrid Vegsundvåg og Vibeke Skuseth.

Forslag til vedtak

Ingrid Vegsundvåg og Vibeke Skuseth ble valgt som tellekorps.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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 4

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Andreas Riis Halvorsen foreslått. Som protokollvitner ble Ola H. Aasen og Sverre Østeraat foreslått.

Sak 5

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 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Underskudd på kr 915 659 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Underskudd på kr 915 659 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning styret 2024.pdf
2. 2100 Vika Terrasse_Årsregnskap 2024.pdf
3. 2.g_2100_Revisjonsberetning_for_Sameiet_Vika_Terrasse.pdf



Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000,-

Sak 8

Revidering av husordensregler fra 2004

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret anbefaler Årsmøtet å vedta Husordensreglene.

Forslag til vedtak
Nye husordensreglene vedtas

Vedlegg
4. Ordensregler for Sameier Vika Terrasse (1) (1).pdf

Sak 9

Forslag til vedtektsendringer

Forslag fremmet av:
Jon Otto Follesø

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag om endring av ordlyd i vedtektene, §8,3 siste setning.

Nåværende ordlyd:

Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Ny ordlyd:



Den enkelte seksjonseier kan kreve å få innsyn i protokoller fra styremøter.

Motivasjon:

Sameiet Vika Terrasse har store verdier og effektiv drift av sameiet setter krav til at styret arbeider godt med de mange saker som både er pålagt gjennom årsmøte vedtak og løpende driftsoppgaver gjennom året.

Dagens bruk av Vibbo som brukes til informasjon av hvordan styret arbeider med aktuelle saker, gir svært lite informasjon til oss sameiere. Det kan ikke være slik at vi en gang i året, på årsmøte, skal få en mulighet til å få spesifikk informasjon om hva styret har arbeidet med gjennom året. Vi har akkurat gjennomført en stor investering som enda ikke er avsluttet, men vi som eier gjelden fra denne nødvendige investeringen vet ikke hvorfor saken enda ikke er avsluttet. Likeså en økning i felleskostnadene på 9% fra 1. januar, er etter min oppfatning dårlig begrunnet, når konsumprisindeksen er på 3,1 % og økning i de kommunale avgiftene i praksis er på ca. 5%.

Da ønsker jeg å få muligheten til å se, via styrereferatene, hvordan styret jobber med bl.a. saker som dette.

En slik endring i vedtektene vil gi oss en bedre mulighet til å følge med på styrets arbeid.

Styrets innstilling

Vi viser til §56 i Sameieloven – lovkommentaren.

Styret vil ha arbeidsro. Ved å åpne for at alle skal ha innsyn i styrets interne dokumenter vil det gjøre styrearbeidet nær sagt umulig.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at Årsmøte avviser forslaget til endringer i Vedtektene.

Sak 10

Individuell nedbetalingsavtale i sameiet - Administrasjonsavtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale.

Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld per lån. Seksjonseier kan innbetale flere ganger dersom det er flere lån. Men all restgjeld pr lån må nedbetales. Seksjonseier må betale etableringskostnad per innbetaling. Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært må gjøre dette gjennom administrasjonsavtalen etter at lånet er utbetalt. Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 26 500,-. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier. Pris kr 2 000,- pr. avtale.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Årsmøtet å inngå administrasjonsavtale.



Forslag til vedtak

Sameiet inngår administrasjonsavtale

Vedlegg

5. Administrasjonsavtale.pdf

Sak 11

Vedtektsendring i forbindelse med administrasjonsavtale

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dersom sak 10 faller, vil sak 11 utgå.

Forslaget dreier seg om en vedtektsendring, som er en forutsetning for å inngå administrasjonsavtale for sameiet.

Ny tekst som inntas i vedtektene:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettssetterfølgere, av dette".

Forslag til vedtak

Vedtektsendringen godkjennes

Sak 12

Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Ola H. Aasen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A. Male tak og vegger i lyst hvitt.

B. Nytt helpermanent gulvbelegg i lyst grått.



C. Utskiftning til leddlys.

Arbeidene må gjøres under ett og bør avvendes inntil økonomien tillates.

Styrets innstilling

Dette legges inn i vedlikeholdsplanen for årene fremover. I forhold til budsjettet for 2025 er ikke dette mulig å gjennomføre i år.

Forslag til vedtak

Dette legges inn i Sameiets vedlikeholdsplan.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Tveter

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Per Arne Sandøy

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Merete Røren

Velges for 1 år erstatter Tore Sperre går ut.

Valg av 1 varamedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 2 år :

- Bjørn Reidar Darup

Valg av 1 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Wenche Helland

Erstatter Solveig Aamelfot Østeraat som går ut

Valg av 1 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Arve Lyngheim

Valgkomitéens innstilling. Inga Marie Nordang har et år igjen i valgkomitéen.



Sameiet Vika Terrasse Org. Nr. 971 368 217

Årsberetning 2024

Virksomhetens art og hvordan den drives:

Selskapet er et eierseksjons-sameie bestående av 66 leiligheter som ligger i Ålesund kommune.

Økonomi:

31.12.24 - Lån på kr. 29.439.205, -

31.12.24 - Driftskonto kr. 1.513.695, -

Styret er av den oppfatning at regnskapet med noter gir et rettviseende bilde av virksomheten i året og den finansielle stillingen ved årsskiftet.

Fortsatt drift:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsbudsjettet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Arbeidsmiljø/likestilling:

Sameiet har hatt 5 personer ansatt i deltidsstillinger som vaktmestere i 2024. De har til sammen arbeidet 644,5 timer. Det har ikke vært sykefravær eller ulykker i tilknytning til sameiet. Styret har utarbeidet stillingsbeskrivelse, og inngått skriftlige kontrakter om fast ansettelse på timebasis for 2 av vaktmesterne, 3 er vikarer.

Styret har bestått av tre menn og to kvinner.

Ytre miljø:

Styret anser at virksomheten ikke forurensar det ytre miljø utover det som er normalt for leilighetsbygg.

Styrets arbeid:

Styret har i 2024 avholdt 13 styremøter - innholdet har vært økonomi, drift og sluttoppgjøret med CO i forhold til feil og mangler.

Vi har avholdt årsmøte 18.03.2024.

Styreleder har hatt jevnlig møter med vaktmester. Det har vært 14 oppfølgingsmøter med Tinde advokater i forhold til sluttoppgjøret og reklamasjoner med Christie Opsahl AS. Vi har hatt 3 møter med OBOS forvaltning.



Budsjett og fellesutgifter

Hvert år begynner vi arbeidet med budsjettet i oktober sammen med OBOS-forvaltning. Forvaltningslederen vår i OBOS legger frem et budsjettforslag med informasjonen de har fått om kommunalutgiftene, forsikring, tv/internett og økning i forretningshonoraret o.l. Her fikk vi vite at forsikringspremien ville øke med ca 25%, forretningshonoraret med ca 6%, kommunalutgiftene med ca 15%, TV/ internett skulle øke med ca 5% og renhold med ca 30%. Dette må vi ta hensyn til i forhold til økning av fellesutgiftene. Til sammen utgjør dette en samlet økning på budsjettet for 2025 på 12%, men styret valgte å øke felleskostnadene med 9%. (Viser til melding på VIBBO 26.11.2024)

Rehabilitering av Vika Terrasse

I hele 2024 har styret arbeidet med sluttoppgjør og reklamasjoner i forbindelse med rehabiliteringen mot Christie Opsahl AS.

Det har vært en vanskelig prosess for styret, og tatt mye av energien og arbeidstiden vår. Styret med hjelp fra Tinde advokater AS har ikke fått Christie Opsahl AS i tale, for å få avsluttet sluttoppjøret.

Proessen vil fortsette i 2025 og vi kommer til å innbetale kr.319.000,-. Vi har da trukket fra kr 806.000, - i dagmulker og kr. 425.000, - som vi holder tilbake for manglende arbeid (reklamasjoner).

Ekstrakostnader:

Grupperingen som har motarbeidet vedtaket på Årsmøte i Sameiet Vika Terrasse om rehabilitering av bygningsmassen har medført store direkte kostnader for sameiet.

Vi har fått ekstraregninger fra Christie Opsahl på kr. 887.625, -, Norconsult på kr 452.538, - og advokatutgifter kr. 340.323, -.

Dette blir samlet kr. 1.682.486, - som vi har måtte betale ekstra for prosjektet til nå.

Tiltaksplan for sameiet Vika Terrasse fra og med 2025.

Uprioritert rekkefølge

- Brannvarsling garasjeanlegg – Koble sammen garasje med brannvarsling oppganger.
- Branntetning mellom leilighetene – se vedlegg fra Strømsnes
- Måling av radon
- Nytt ringeanlegg
- Asfaltering av parkeringsplass med kantstein
- Asfaltering av vei frem til garasje 7-9-11
- Nye garasjeporter

Ålesund 1. februar 2025.

Henrik Tveter
Styreleder

Tore Sperre
Nestleder

Wenche Helland
Sekretær

Per Arne Sandøy
Varamedlem

Solveig Aamelfot Østraat
Varamedlem



SAMEIET VIKA TERRASSE ORG.NR. 971 368 217, KUNDENR. 2100

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 494 672	4 203 864	4 495 000	4 944 139
Andre inntekter		0	173 978	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 494 672	4 377 842	4 495 000	4 944 139
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-241 247	-203 671	-245 500	-245 000
Styrehonorar	4	-120 000	-110 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	12	-8 808	-44 469	-44 469	-44 000
Revisjonshonorar	5	-22 181	-7 500	-15 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-112 245	-106 595	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-156 448	-755 014	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-1 005 245	-11 974 208	-200 000	-200 000
Forsikringer		-195 076	-150 371	-150 000	-240 000
Kommunale avgifter	8	-772 885	-656 120	-720 000	-889 000
Energi/fyring		-58 316	-67 506	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-418 967	-421 353	-421 000	-438 000
Andre driftskostnader	9	-121 057	-124 680	-103 990	-107 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 232 476	-14 621 486	-2 267 959	-2 555 000
DRIFTSRESULTAT		1 262 196	-10 243 644	2 227 041	2 389 139
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	9 496	7 170	0	0
Finanskostnader	11	-2 187 351	-1 553 347	-1 893 000	-2 035 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 177 855	-1 546 177	-1 893 000	-2 035 000
ÅRSRESULTAT		-915 659	-11 789 821	334 041	354 139
Overføringer:					
Udekket tap		-915 659	-11 789 821		



SAMEIET VIKA TERRASSE ORG.NR. 971 368 217, KUNDENR. 2100

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		547 900	547 900
Andre varige driftsmidler	12	24 590	33 398
SUM ANLEGGSMIDLER		572 490	581 298
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 039	12 019
Forskuddsbetalte kostnader		121 462	122 981
Driftskonto OBOS-banken		1 513 695	2 093 309
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 613	2 188
SUM OMLØPSMIDLER		1 649 810	2 230 498
SUM EIENDELER		2 222 300	2 811 796
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-28 081 460	-27 165 801
SUM EGENKAPITAL		-28 081 460	-27 165 801
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	29 439 205	29 585 489
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 439 205	29 585 489
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 925	34 860
Leverandørgjeld		778 258	127 923
Skyldige offentlige avgifter	15	16 155	7 098
Påløpte renter		11 180	167 444
Påløpte avdrag		0	39 688
Annen kortsiktig gjeld	16	18 037	15 095
SUM KORTSIKTIG GJELD		864 555	392 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 222 300	2 811 796
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 20.03.2025
Styret i Sameiet Vika Terrasse

Henrik Tveter

Wenche Helland

Tore Sperre

**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**

Felleskostnader	4 494 672
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 494 672

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-144 707
Overtid	-31 784
Påløpte feriepenger	-18 002
Arbeidsgiveravgift	-44 344
Yrkesskadeforsikring	-2 410
SUM PERSONALKOSTNADER	-241 247

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 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 181.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-79 859
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 829
Norconsult, rehabilitering	-52 759
SUM KONSULENTHONORAR	-156 448

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Christie & Opsahl AS	-744 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-744 000
Drift/vedlikehold bygninger	-166 483
Drift/vedlikehold VVS	-23 920
Drift/vedlikehold elektro	-38 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 712
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 607
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 005 245

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-499 835
Feieavgift	-4 760
Renovasjonsavgift	-268 290
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-772 885

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Container	-10 641
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 067
Annen leiekostnad	-1 194
Håndverktøy	-4 271
Annet driftsmateriale	-7 853
Lyspærer og sikringer	-12 427
Renhold ved firmaer	-44 789
Andre fremmede tjenester	-1 241
Trykksaker	-2 789
Andre kontorkostnader	-349
Drivstoff	-1 200
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 137
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 057

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 230
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	266
SUM FINANSINNTEKTER	9 496

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån		-2 047 851
Garantiprovisjon		-139 500
SUM FINANSKOSTNADER		-2 187 351

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 2022	44 038	
Avskrevet tidligere	-10 643	
Avskrevet i år	-8 808	24 587
Hjullaster		
Tilgang 1994, ukjent kjøpssum	0	
Avskrevet tidligere		1
Plentraktor		
Tilgang 1994, ukjent kjøpesum	0	
Avskrevet tidligere		1
Fugleskremsel		
Tilgang 2019	178 313	
Avskrevet tidligere	-178 312	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		24 590
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 808

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-12 864 624

Nedbetalt tidligere

414 511

Økning 2023

-17 135 376

Nedbetalt i år

146 284

-29 439 205**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN****-29 439 205**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-8 515

Skyldig arbeidsgiveravgift

-7 640

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-16 155

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge

-18 002

Gebyr og fakturaomkostninger

-35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-18 037

NOTE: 17**PANTSILLELSE**

Sameiets låner gitt uten pant i fysiske eiendeler, men er sikret med factoringpant



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Vika Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vika Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Vedlegg 3

18 av 22.g_2100_Revisjonsberetning_for_Sameiet_Vika_Terrasse.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: JYJTG-DX2VQ-DXDHF-3QJEV-XTJ4F-2M1WA



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 24. mars 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: JYTG-DX2VQ-DXDHF-3QJEV-XTJ4F-2MWA



PENNEO

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

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

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-24 22:50:30 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JYJTG-DX2VQ-DXDHF-3QJEV-XJ4F-2M1WA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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



Sameiet Vika Terrasse

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET VIKA TERRASSE

Vedtatt på årsmøte 28.04.25

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettene fra terrassene eller på fellesområdet.

Barnevogner, rullatorer og hjelpemidler kan oppbevares i sameiets felles gang i hver oppgang.

Ytterdørene og kjellerdørene til hver oppgang skal være låst døgnet rundt og dør nummer to skal også lukkes igjen på vinters tid grunnet varmekabler i gangen står på.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 22.00 til 07.00.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.



Sameiet Vika Terrasse

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger/innglassing

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

Når du er borte fra leiligheten, skal alle vinduer og innglassingen være lukket.

Det er ikke tillatt med åpen ild på terrassen.

Det henstilles til å ta hensyn til andre ved røyking og matlaging på den innglassede terrassen.

(Husk at røyklukt og matlukt siver inn i andres leiligheter.)

Pynting av innvendig fasaden er tillatt.

Utvendig pynting er ikke tillatt. Fasaden er felleseie. Utvendig pynting til jul (01.12 – 06.01) er tillatt på eget ansvar.

Alt uteareal er fellesareal.



Sameiet Vika Terrasse

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig. 1. desember må sameiere kontrollere brannslukningsapparater og brannalarmer i egen leilighet.

6. Sjøppel

Sjøppel skal sorteres slik:

- Matavfall – glass/meetall og restavfall plasseres i respektive søppelbeholdere.
- Papir/papp og plast legges i respektive plastsekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker..

7. Dyrehold

Mating av fugler er ikke tillatt.

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

8. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Garasjeporter og dører inn til garasjene skal alltid være låst. Ingen barn/ungdommer har lov til å leke der. Holde orden på sin plass, ingen vask av bil utvendig i garasjen. Lyset slukkes kl. 2300 hver dag

Sykler og annet bør oppbevares i garasje eller i egen bod.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.



Sameiet Vika Terrasse

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

9. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Forutsetning for Administrasjonsavtale i Eierseksjonssameier

Ordningen for Eierseksjonssameier er en ren administrativ avtale. Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Det må fattes vedtak på årsmøte om å inngå en administrasjonsavtale. Det må inntas en tekst i vedtektene, se sak 10. Det må inngås to avtaler:

- Avtale mellom eierseksjonssameiet og Obos omtalt som «Administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet».
- Avtale mellom eierseksjonssameiet og seksjonseier som administreres av forretningsfører.

Lån må være utbetalt og ha flytende rente for at eierne kan innbetale. Styret kan ikke endre løpetid/nedbetalingsstid eller avtale avdragsfrihet for lån med Administrasjonsavtale. Lån med Nibor-basert rente eller Swap-rente kan ikke omfattes av avtalen. Det kan inngås avtale for maksimalt 4 av Eierseksjonssameiets låneforhold. Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld per lån. Seksjonseier kan innbetale flere ganger dersom det er flere lån. Men all restgjeld pr lån må nedbetales. Seksjonseier må betale etableringskostnad per innbetaling. * Alle seksjonseiere som ønsker å innbetale ekstraordinært må gjøre dette gjennom administrasjonsavtalen etter lånet er utbetalt. Det er ikke mulighet for kapitalinnkalling forut for låneopptaket, eller ekstraordinær innbetaling direkte til eierseksjonssameiet før lånet er utbetalt.

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld. Pris kr 26 500,-. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, gjelder ikke i etableringsåret). Etablering av individualisert administrasjonsavtale med seksjonseier. Pris kr 2 000,- pr. avtale. Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale. Pris kr 22 000,-.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 2100 Selskapsnavn: SAMEIET VIKA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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