



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 977 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FOSSANE TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

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, 15.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 030 400	2 137 088
Sum inntekter		2 030 400	4 167 488
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	125 510
Annen driftskostnad		2 300 514	3 471 813
Sum kostnader		2 403 204	3 597 323
Driftsresultat		-372 804	570 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 238	
Sum finansinntekter		123 238	139 122
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		123 238	139 122
Resultat før skattekostnad		-249 566	0
Årsresultat		-249 566	709 287
Totalresultat		-249 566	709 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-249 566	709 287
Sum overføringer og disponeringer		-249 566	709 287



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		315 511	291 960
Sum fordringer		315 511	291 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 103 628	2 440 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 103 628	2 440 812
Sum omløpsmidler		2 419 139	2 732 772
SUM EIENDELER		2 419 139	2 732 772

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 296 881	1 895 534
Sum opptjent egenkapital		2 296 881	1 895 534
Sum egenkapital		2 296 881	1 895 534
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		19 568	61 480
Annen kortsiktig gjeld		102 690	112 155
Sum kortsiktig gjeld		122 258	186 325
Sum gjeld		122 258	837 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 419 139	2 732 772



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 555211

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 977 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FOSSANE TERRASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2025

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, 14.07.2025



Organisasjonsnr: 990 977 712
SAMEIET FOSSANE TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 030 400	2 137 088
Sum inntekter		2 030 400	4 167 488
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	125 510
Annen driftskostnad		2 300 514	3 471 813
Sum kostnader		2 403 204	3 597 323
Driftsresultat		-372 804	570 165
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		123 238	
Sum finansinntekter		123 238	139 122
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		123 238	139 122
Resultat før skattekostnad		-249 566	0
Årsresultat		-249 566	709 287
Totalresultat		-249 566	709 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-249 566	709 287
Sum overføringer og disponeringer		-249 566	709 287



Organisasjonsnr: 990 977 712
SAMEIET FOSSANE TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		315 511	291 960
Sum fordringer		315 511	291 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 103 628	2 440 812
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 103 628	2 440 812
Sum omløpsmidler		2 419 139	2 732 772
SUM EIENDELER		2 419 139	2 732 772
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 296 881	1 895 534
Sum opptjent egenkapital		2 296 881	1 895 534



Sum egenkapital	2 296 881	1 895 534
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	19 568	61 480
Annen kortsiktig gjeld	102 690	112 155
Sum kortsiktig gjeld	122 258	186 325
Sum gjeld	122 258	837 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 419 139	2 732 772



Organisasjonsnr: 990 977 712
SAMEIET FOSSANE TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

5



Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5004
SAMEIET FOSSANE TERRASSE



Velkommen til årsmøte i SAMEIET FOSSANE 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:

22. april 2025 kl. 18:00, Åsatun, Forvasshaugen 6, 5132 Nyborg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innføring av husordensregler
7. Forbedre inn klimaet i trappegangene
8. Bytte av revisor
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av styreleder og et styremedlem

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET FOSSANE 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.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i møte



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 5004 Sameiet Fossane Terrasse - årsregnskap 2024.pdf
- 2. ÅRSRAPPORT 2025.pdf

Sak 6

Innføring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Vedtaket om å innføre husordensregler i sameiet

Vedlegg

- 3. Forslag til husordenregler for sameiet Fossane Terrasse 140225.pdf



Sak 7

Forbedre inneklimaet i trappegangene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å forbedre innemiljøet i trappegangene. Dagens løsning er med vifte oppe i trappegangen. Viften trekker inn kald luft, og fører den gjennom kanal ned til bunnen av trappegangen. Meningen er at det skal trekke ut fuktighet, men den virker mot sin hensikt ved å tilføre kald luft i stedet.

Styret har innhentet tilbud fra 3 leverandører av varmpumpe. Alle har vært på befaring og de har kommet frem til ulike løsninger når det gjelder plassering av ute-og innedel. Firmaet, som etter styrets mening har det beste tilbudet, spesielt med tanke på plassering er tilbudet fra Service-Experten AS.

Å montere en varmpumpe i en fuktig og kald trappegang kan ha flere fordeler:

- Bedre inneklima** – En varmpumpe vil bidra til å redusere fuktighet og kondens, noe som forhindrer
1. muggskader.
Jevnere temperatur – Trappegangene blir ofte kalde fordi de ikke er tilknyttet
2. noen form for varmekilde. En varmpumpe vil bidra til å fordele varmen mellom etasjene.
Energisparing – Varmepumper er energieffektive sammenlignet med tradisjonelle varmekilder, som f.eks
3. panelovner.
Økt komfort – En oppvarmet trappegang gir en bedre opplevelse for beboere og gjester, spesielt i
4. vinterhalvåret.
Beskyttelse av bygningen – Redusert fuktighet og mer stabil temperatur vil forlenge levetiden på maling og
5. andre bygningsmaterialer.
Mulighet for kjøling – Varmepumpene har også kjølefunksjon, noe som kan være nyttig i varme
6. sommermånedene.

Økonomi:

- Pris pr. pumpe** – kr. 32500,- inkl. mva. (Prisen forutsetter leveranse av 4 pumper)
Prisen inkluderer – 20 meter rørstrekk og etterfylling av gass over 5 meter. 2
stk. kjerneboringer pr. pumpe. Rør og kabel blir festet med patentbånd i
2. betongtak i garasje. I tillegg kommer el-tilkobling, enten til ute eller innedel.
Beregnet forbruk – 0,5 kw/t pr. pumpe, avhengig av utetemperatur og hvilken
3. innetemperatur som er ønskelig.
4. Evt. Varmepumpehus kommer i tillegg

Støy:

Utedelen har en maksimal dB på 57, men pumpen vil sjelden eller aldri gå på fullt.

Plassering:

Service-Experten AS mener den beste løsningen er å plassere utedel under på fremsiden av terrasse.

Innedel plasseres nederst i trappegang. Dette gir den beste luftsirkulasjon for hele trappegangen.



Forslag til vedtak

Styret foreslår å montere varmepumpe i trappegangene for å forbedre inneklimaet

Sak 8

Bytte av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS Eiendomsforvaltning AS har et langvarig samarbeid med Revisjonsgruppen Hordaland AS som gir en fordelaktig pris for revisjon. Prisen for revisjon av regnskap for 2024 er ca. kr. 8000,- inkl, mva. Til sammenligning betaler sameiet kr. 13500,- i år til dagens revisor.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å bytte revisor.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 112 500,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 112 500,-

Sak 10

Valg av styreleder og et styremedlem

Ved årsmøte 2024 ble styremedlemmene Rolf Espen Klausen og Morten Vetaas valgt inn i styret. En forutsetning for at Espen og Morten skulle være villige til å gå inn i styret, var at Herleif og Odd Rune tok gjenvalg. Tony Peltonen hadde et år igjen av sin periode og dermed har styret bestått av fem personer i perioden.

Styremedlemmene Herleif Rysjedal og Tony Peltonen er på valg i år og de ønsker å gå ut av styret. Styreleder Odd Rune Torkildsen er også på valg, men for å få kontinuitet, har han sagt seg villig til å stå i vervet et år til.

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Odd Rune Torkildsen

Odd Rune er villig til å fortsette som styreleder, men kun for 1 år.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Charlotte Stiansen

Charlotte har sagt seg villig til å tiltre styret. Det sittende styret anbefaler årsmøte å velge henne.



Styrets årsrapport

ÅRSMELDING FRA STYRET I SAMEIET FOSSANE TERRASSE

Styrets sammensetning

Siden årsmøte i 2024 har styret bestått av følgende medlemmer:

- Styreleder Odd Rune Torkildsen
- Styremedlem Herleif Rysjedal
- Styremedlem Morten Vetaas
- Styremedlem Tony Peltonen
- Styremedlem Rolf Espen Klausen

Antall styremøter

I perioden har styret hatt 10 styremøter. Protokoll eller informasjon fra styremøtene er sendt ut til seksjonseierne.

Saker som har vært behandlet

- Vannlekkasje i nr. 161

Lekkasjen ble utbedret september 2024, etter samme fremgangsmåte som i 159. Det ble ikke oppdaget vanninntrenging i noen av leilighetene under.

- Kontroll av avløp

Styret tilkalte rørlegger for å sjekke avløpsrørene i sameiet. Det ble konkludert med at lufting over tak er helt i orden. Det som er problemet, er for liten dimensjon og for lite fall på rørene fra vaskene/dusj til hovedrøret. Derfor kan noen oppleve surkling og at vannet renner tregt ned.

- Skriv om spyling/renhold terrasser

Styret utarbeidet skriv med beskrivelse av hvordan spyling og renhold av terrassene skal gjøres. Skrivet ble sendt ut til samtlige sameiere.

- Skifte av forretningsfører

I styremøte 5/8-24 besluttet styret å inngå forvaltnings avtale med OBOS, med oppstart 1/1-25. Sameiet har hatt BOB som sin forretningsfører over mange år. Selv om styret har vært fornøyd med BOB, fant vi det riktig å skifte. Det avgjørende for styret var flere og bedre digitale løsninger hos OBOS og en bedre HMS modul. Ved bruk av appen Vibbo er kommunikasjon mellom styret og beboerne blitt bedre.

- Oppslag i bosshusene

I september ble det laget og plassert oppslag for sortering av papp/papir, restavfall og et for plast. Oppslaget ble også sendt til samtlige beboere.

- Service gassanlegg og nye målere

Årlig service ble gjennomført fra 18. september. Samtidig ble nye målere installert. Styret mottok flere henvendelser om at måleren bygget for mye ut, slik at døren på skapet ikke lot seg lukke. Styret har i ettertid flere



ganger henvendt seg til Gasservice AS som sto for monteringen, uten å få svar. Det er også sendt forespørsel til Norsk Gassnett som står som eier av anlegget, heller ikke her har vi fått skikkelig svar på hvilken løsning de ser for seg. Styret har purret flere ganger og vil purre igjen. Rapport etter årlig service og kontroll er heller ikke mottatt.

- **Budsjett for 2025**

På styremøte i november 2024, besluttet et enstemmig styre å øke felleskostnadene med kr. 400,- pr. mnd. med virkning fra 1/1-25. Styret har ikke mottatt henvendelser vedr. vedtaket.

- **Utvendig maling av trappehusene**

Styret innhentet priser på malerarbeidet. Trappehusene ble utbedret for rust i armering og deretter malt. Arbeidet ble påbegynt ettersommeren 2024. Det er brukt diffusjonsåpen maling, noe som gjør at vann holdes ute og fuktighet i veggene trekkes ut.

- **Utbedring av teglsteinsvegg i 161**

Høsten 2024 ble det oppdaget at det rant vann inn i bosshuset. Det ble oppdaget svakheter i tettingen mot teglsteinsveggen over taket til bosshuset. Dette ble utbedret. Etter en tid med mye nedbør, ble det på nytt oppdaget at det rant vann ned i bosshuset. 29/1-25 var Mellingen Bygg, Bergen Mursenter og Mtk & Takst as på befaring. Styret mottok rapport og forslag til utbedring. Styret vedtok å utbedre teglsteinsveggen som foreslått. Arbeidet ble påbegynt våren 2025.

- **Plassering av sameiets midler**

I alle år, under BOB forretningsledelse, har sameiet hatt en driftskonto som har gitt 0,55% rente. I februar 2025 bestemte styret seg for å følge rådet fra OBOS om å omplassere noe av sameiets midler. Kr. 230 000,- er overført til sparekonto i OBOS bank, rente 3,7%, inntil 12 uttak pr. år. Ytterlige Kr. 1 788 000,- er plassert i sparekontoen NIBOR90. Egne uttaksregler følger kontoen. Hva er Nibor, og hva er gjeldende rente? Nibor (Norwegian Interbank Offered Rate) er en samlebetegnelse på norske pengemarkedsrenter. Nibor er den renten norske banker er villig til å låne hverandre penger for en gitt periode. Nibor er den mest brukte referanserenten i norske kroner i dag. I februar 2025 var total rente på 4,9%.

- **Dugnad**

Styret har innkalt til 2 dugnader i perioden, en vårdugnad i mai og en høstdugnad i september 2024.

- **Forslag fra styret til årsmøte**

Styret har arbeidet frem 3 forslag som legges frem for årsmøte;

1. Innføre husordensregler, krever alminnelig flertall for å bli vedtatt
2. Forbedre inneklimate i trappegangene, krever 2/3 flertall for å bli vedtatt
3. Bytte av revisor

Nyborg, april 2025

Odd Rune Torkildsen

Styreleder



Til generalforsamlingen i Sameiet Fossane Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING FOR 2024

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fossane Terrasse sitt årsregnskap som viser et underskudd pålydende kr 123 238. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet.

Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Collegium Revisjon AS Øvre Kråkenes 17 – 5152 Bønes – Telefon: +47 55 52 02 06 – www.collegium.no

Foretaksregisteret: NO 988 782 041 MVA

Medlem av Den norske Revisorforening

Vedlegg 1

19 av 25 | 6004 Sameiet Fossane Terrasse - årsregnskap 2024.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, 18.03.2025
Collegium Revisjon AS

Erlend Hugaas Myrdal
statsautorisert revisor



Årsoppgjør rapport

**Sameiet Fossane Terrasse
2024**



Resultatregnskap 2024

Sameiet Fossane Terrasse
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader	2	2 030 400	2 030 400	2 031 000	2 256 000
Andre inntekter	3	0	2 137 088	0	0
Sum inntekter		2 030 400	4 167 488	2 031 000	2 256 000
Driftskostnader					
Styrehonorar	4	90 000	110 000	90 000	90 000
Arbeidsgiveravgift		12 690	15 510	13 000	13 000
Andre kostnader fellesanlegg		54 109	52 957	60 000	60 000
Felles strøm og varme		91 238	99 149	92 000	92 000
Andre driftskostnader		649 549	728 718	861 500	856 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	11 683	47 619	21 000	21 000
Vedlikehold	6	1 129 141	2 179 738	502 500	502 500
Forretningsførsel		97 813	93 327	96 000	87 500
Revisjonshonorar		13 125	12 500	13 000	14 000
Andre konsulentonorarer		0	24 125	0	0
Forsikring		253 857	233 680	258 000	285 000
Sum driftskostnader		2 403 204	3 597 323	2 007 000	2 021 500
Driftsresultat		-372 804	570 165	24 000	234 500
Finansinntekter og -kostnader					
Renteinntekter bank		97 798	113 837	5 000	5 000
Andre renteinntekter		57	1 241	0	0
Andre finansinntekter		25 383	24 043	23 000	23 000
Sum finansinntekter		123 238	139 122	28 000	28 000
Resultat av finansposter		123 238	139 122	28 000	28 000
Resultat		-249 566	709 287	52 000	262 500
Til/fra annen EK		-249 566	709 287	0	0
Sum disponeringer		-249 566	709 287	0	0



Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fossane Terrasse
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	311 911	290 082
Andre fordringer	3 600	1 878
Sum fordringer	315 511	291 960
Bankinnsk. og kontanter		
Innestående bank	2 103 628	2 440 812
Sum bankinnsk. og kontanter	2 103 628	2 440 812
Sum omløpsmidler	2 419 139	2 732 772
SUM EIENDELER	2 419 139	2 732 772



Balanse pr. 31.12.2024

Sameiet Fossane Terrasse

Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 645 967	1 895 534
Sum opptjent egenkapital	1 645 967	1 895 534
SUM EGENKAPITAL	1 645 967	1 895 534
GJELD		
Avsetninger og forpliktelser		
Avsetninger og forpliktelser	650 913	650 913
Sum avsetninger og forpliktelser	650 913	650 913
Langsiktig gjeld		
Kortsiktig gjeld		
Forskuddsbet felleskostn.	0	11 610
Leverandørgjeld	10 351	61 480
Skyldige off. myndigheter	12 690	12 690
Påløpt lønn, honorar, feriepenger	90 000	90 000
Annen kortsiktig gjeld	9 217	10 545
Sum kortsiktig gjeld	122 258	186 325
SUM GJELD	773 171	837 238
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 419 139	2 732 772

Bergen, 17.03.2025
Styret for Sameiet Fossane Terrasse

Odd Rune Torkildsen /s/
Styrets leder

Herleif Rysjedal /s/
Styremedlem

Tony Peltonen /s/
Styremedlem

Morten Vetaas /s/
Styremedlem

Rolf-Espen Klausen /s/
Styremedlem



Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslov, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Inntektsføring av leie skjer på leveringstidspunktet.

Note 2 - Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3800 Andel felleskostnader	676 800	0	677 000	677 000
3801 Andel driftskostnader	1 353 600	2 030 400	1 354 000	1 579 000
Sum felleskostnader	2 030 400	2 030 400	2 031 000	2 256 000

Note 3 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3885 Andre inntekter	0	2 137 088	0	0
Sum andre inntekter	0	2 137 088	0	0

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
5330 Styrehonorar	90 000	90 000	90 000	90 000
5331 Avsetning styrehonorar	0	20 000	0	0
Sum styrehonorar	90 000	110 000	90 000	90 000

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6502 Brannvernustyr	0	1 796	0	0
6503 Annet driftsmateriell	209	531	0	0
6505 Låser, nøkler, postkasser, skilt etc.	404	20 833	0	0
6506 Porttelefoni	6 287	16 336	0	0
6510 Verktøy og redskap	3 067	6 795	20 000	20 000
6540 Inventar	389	0	0	0
6541 Lekeplasser, lekeapparater, hagemøbler	499	0	0	0
6553 Abonnement og lisenser	829	1 328	1 000	1 000
Sum verktøy, inventar og driftsmateriell	11 683	47 619	21 000	21 000



Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6601 Vedlikehold bygninger utvendig	882 994	121 150	0	0
6602 Vedlikehold rør og sanitær	8 607	0	50 000	50 000
6603 Vedlikehold elektrisk anlegg	79 130	13 125	0	0
6604 Vedlikehold utvendig anlegg	15 543	9 880	350 000	350 000
6605 Vedlikehold bygninger Innvendig	5 477	0	0	0
6606 Vedlikehold heis	23 529	37 133	0	0
6608 Vedlikehold garasjer	2 580	1 534 988	0	0
6614 Vedlikehold maling	75 235	58 750	102 500	102 500
6616 Vedlikehold tak	0	28 956	0	0
6617 Vedlikehold dører og vinduer	16 027	356 111	0	0
6634 Vedl.hold brann-vernutstyr /alarmsystem	20 020	19 645	0	0
Sum vedlikehold	1 129 141	2 179 738	502 500	502 500

Note 7 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	2 546 447	3 974 248
Periodens resultat	-249 566	709 287
Andre poster som påvirker disp.midler	0	-2 137 088
Endring i disponible midler	-249 566	-1 427 801
Disponible midler 31.12.	2 296 881	2 546 447



**ÅRSMELDING
FRA
STYRET
I
SAMEIET FOSSANE TERRASSE**

Styrets sammensetning

Siden årsmøte i 2024 har styret bestått av følgende medlemmer:

- Styreleder Odd Rune Torkildsen
- Styremedlem Herleif Rysjedal
- Styremedlem Morten Vetaas
- Styremedlem Tony Peltonen
- Styremedlem Rolf Espen Klausen

Antall styremøter

I perioden har styret hatt 10 styremøter. Protokoll eller informasjon fra styremøtene er sendt ut til seksjonseierne.

Saker som har vært behandlet

- **Vannlekkasje i nr 161**

Lekkasjen ble utbedret september 2024, etter samme fremgangsmåte som i 159. Det ble ikke oppdaget vanninntrenging i noen av leilighetene under.
- **Kontroll av avløp**

Styret tilkalte rørlegger for å sjekke avløpsrørene i sameiet. Det ble konkludert med at lufting over tak er helt i orden. Det som er problemet, er for liten dimensjon og for lite fall på rørene fra vaskene/dusj til hovedrøret. Derfor kan noen oppleve surkling og at vannet renner tregt ned.
- **Skriv om spyling/renhold terrasser**

Styret utarbeidet skriv med beskrivelse av hvordan spyling og renhold av terrassene skal gjøres. Skrivet ble sendt ut til samtlige sameiere.
- **Skifte av forretningsfører**

I styremøte 5/8-24 besluttet styret å inngå forvaltnings avtale med OBOS, med oppstart 1/1-25. Sameiet har hatt BOB som sin forretningsfører over mange år. Selv om styret har vært fornøyd med BOB, fant vi det riktig å skifte. Det avgjørende for styret var flere og bedre digitale løsninger hos OBOS og en bedre HMS modul. Ved bruk av appen Vibbo er kommunikasjon mellom styret og beboerne blitt bedre.



- **Oppslag i bosshusene**

I september ble det laget og plassert oppslag for sortering av papp/papir, restavfall og et for plast. Oppslaget ble også sendt til samtlige beboere.
- **Service gassanlegg og nye målere**

Årlig service ble gjennomført fra 18. september. Samtidig ble nye målere installert. Styret har fått flere henvendelser om at måleren bygge for mye ut, slik at døren på skapet ikke lot seg lukke. Styret har i ettertid flere ganger henvendt seg til Gasservice som sto for monteringen, uten å få svar. Det er også sendt forespørsel til Norsk Gassnett som står som eier av anlegget, heller ikke her har vi fått skikkelig svar på hvilken løsning de ser for seg. Styret har purret flere ganger og vi vil purre igjen. Rapport etter årlig service og kontroll er heller ikke mottatt.
- **Budsjett for 2025**

På styremøte i november 2024, besluttet et enstemmig styre å øke felleskostnadene med kr. 400,- pr. mnd med virkning fra 1/1-25. Styret kan med glede konstatere at det ikke er kommet noen henvendelser vedr. vedtaket.
- **Utvendig maling av trappehusene**

Styret innhentet priser på malerarbeidet. Trappehusene ble utbedret for ruten armering og deretter malt. Arbeidet ble påbegynt ettersommeren 2024. Det er brukt diffusjonsåpen maling, noe som gjør at vann holdes ute og fuktighet i veggen trekkes ut.
- **Utbedring av teglsteinsvegg i 161**

Høsten 2024 ble det oppdaget at det rant vann inn i bosshuset. Det ble oppdaget svakheter i tettingen mot teglsteinsveggen over taket til bosshuset. Dette ble utbedret. Etter en tid med mye nedbør, ble det på nytt oppdaget at det rant vann ned i bosshuset. 29/1-25 var Mellingen Bygg, Bergen Mursenter og Mtk & Takst as på befaring. Styret mottok rapport og forslag til utbedring. Styret vedtok å utbedre teglsteinsveggen som foreslått. Arbeidet ble påbegynt våren 2025.
- **Gjennomgang av sameiets toppbord**

Styret besluttet å gjennomgå samtlige av sameiets toppbord, både i fellesområder og på samtlige terrasser/altaner. Råtne bord blir skiftet ut og arbeidet med kartlegging og utbedring 56ble startet våren 2025.
- **Plassering av sameiets midler**

I alle år, under BOB forretningsledelse, har sameiet hatt en driftskonto som har gitt 0,55% rente. I februar 2025 bestemte styret seg for å følge rådet fra OBOS om plassering av sameiets midler. Kr. 230 000,- er overført til sparekonto i OBOS bank, rente 3,7%, inntil 12 uttak pr. år. Ytterligere Kr. 1 788 000,- er plassert i sparekontoen NIBOR90. Egne uttaksregler følger kontoen. Hva er Nibor, og hva er gjeldende rente? Nibor (Norwegian Interbank Offered Rate) er en samlebetegnelse på norske pengemarkedsrenter. Nibor er den renten norske banker er villig til å låne hverandre penger for en gitt periode. Nibor er den mest brukte referanserenten i norske kroner i dag. I februar 2025 var total rente på 4,9%.



- **Dugnad**

Styret har innkalt til 2 dugnader i perioden, en vårdugnad i mai og en høstdugnad i september 2024.

- **Forslag fra styret til årsmøte**

Styrer har arbeidet frem 2 forslag som legges frem for årsmøte;

1. Innføre husordensregler
2. Forbedre innklimaet i trappegangene
3. Bytte av revisor

Nyborg, april 2025

Odd Rune Torkildsen
Styreleder



Husordensregler for Sameiet Fossane Terrasse

Felles regler for et trivelig bomiljø

Innledning

Disse husordensreglene er utarbeidet for å sikre et godt og trygt bomiljø for alle beboere i sameiet. Reglene er basert på gjensidig respekt og hensynsfullhet, og skal bidra til å opprettholde ro, orden og trivsel i bygningene og uteområdene.

Generelle regler

- Respekt og hensyn: Alle beboere skal vise respekt og hensyn overfor hverandre. Bråk, ufin oppførsel og annen utrettelig adferd aksepteres ikke.
- Renhold: Det er alles ansvar å bidra til å holde fellesområdene rene og ryddige. Sjøppel skal kastes på anvist sted, og søppelrommet skal holdes rent.
- Røyking: Røyking er ikke tillatt i fellesområdene innendørs, inkludert ganger, trapper og heiser. Utendørs røyking skal kun skje på steder der det ikke sjenerer andre beboere.

Støy

- Stilletid: Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl. 24:00 og 09:00 i helger og på offentlige fridager. Støyende aktiviteter som musikk, høyt volum fra TV og lignende skal unngås i disse tidsrommene.
- Arbeid og oppussing: Støyende arbeid og oppussing skal kun utføres mellom kl. 08:00 og 21:00 på hverdager, og mellom kl. 10:00 og 18:00 på lørdager. Slike aktiviteter er ikke tillatt på søndager og offentlige fridager.

Dyrehold

- Dyr: Dyrehold er tillatt så lenge dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere. Dyreeiere er ansvarlige for at deres dyr ikke lager støy eller forårsaker ulempe for andre beboere.
- Renhold: Dyreeiere skal sørge for at deres dyr ikke forurensrer fellesområdene. Eventuelle etterlatenskaper skal fjernes umiddelbart.



Parkering

- **Parkeringsplasser:** Parkeringsplasser skal kun benyttes til parkering av biler som er i bruk. Det er ikke tillatt å parkere campingvogner, båter eller lignende på sameiets parkeringsplasser uten særskilt tillatelse.
- **Gjesteparkering:** Gjesteparkering er forbeholdt besøkende. Beboere skal ikke bruke gjesteparkeringsplassene til sine egne biler.

Fellesområder

- **Bruk:** Fellesområder som hager, terrasser og lekeplasser skal være tilgjengelige for alle beboere. Det er viktig å vise hensyn og dele disse områdene på en rettferdig måte.
- **Grilling:** Grilling er tillatt på sameiernes terrasse. Det er viktig å bruke grillen på en sikker måte. Det er kun tillatt med gass – eller elektrisk grill.

Avfallshåndtering

- **Sortering:** Beboere skal sortere sitt avfall i henhold til kommunens retningslinjer. Glass, papir og farlig avfall skal kastes i egne containere.
- **Voluminøst avfall:** Store gjenstander som møbler, hvitevarer og lignende skal ikke kastes i søppelrommet, men leveres til avfallsstasjonen.
- **Store mengder papp eller isopor** skal leveres til avfallsstasjonen

Vedlikehold

- **Felles ansvar:** Alle beboere har ansvar for å melde fra om skader eller mangler i sameiets eiendom til styret. Vedlikehold og reparasjoner avhenger av at slike skader rapporteres raskt.
- **Privat vedlikehold:** Beboere er ansvarlige for vedlikehold av sin egen leilighet og tilhørende balkong eller terrasse.

Brannsikkerhet

- **Rømningsveier:** Rømningsveier skal til enhver tid være frie for gjenstander. Dører til fellesarealer skal holdes lukket for å hindre spredning av røyk og brann.
- **Brannslukningsutstyr:** Beboere skal sørge for at brannslukningsapparater og røykvarslere er i god stand og fungerer som de skal.



Kommunikasjon og klager

- Dialog: Eventuelle konflikter mellom beboere skal søkes løst gjennom dialog. Ved behov kan styret bistå med mekling.
- Klager: Klager på brudd på husordensreglene skal sendes skriftlig til styret, som vil behandle saken konfidensielt og ta nødvendige tiltak.

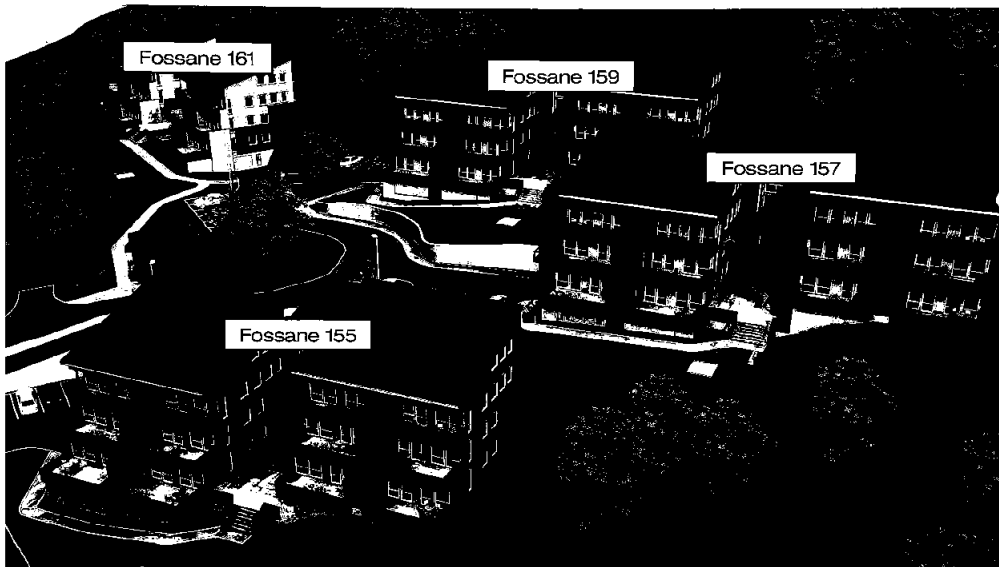
Avslutning

Vi håper at disse husordensreglene vil bidra til et trivelig og harmonisk bomiljø for alle. Takk for at du viser hensyn og følger reglene.

Med vennlig hilsen,

Styret i sameiet

Velkommen til Fossane terrasse





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25

Selskapsnummer: 5004 Selskapsnavn: SAMEIET FOSSANE 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.