



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 334 152
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STORAVATNET TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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, 14.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 998334152

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		1 112 246	584 635
Sum inntekter		1 112 246	584 635
Kostnader			
Lønnskostnad		114 640	22 820
Annen driftskostnad		2 032 977	500 369
Sum kostnader		2 147 617	523 189
Driftsresultat		-1 035 371	61 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 985	12 929
Sum finansinntekter		14 985	12 929
Annen finanskostnad		30 516	
Sum finanskostnader		30 516	0
Netto finans		-15 531	12 929
Resultat før skattekostnad		-1 050 902	74 375
Årsresultat		-1 050 902	74 375
Totalresultat		-1 050 902	74 375
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 050 902	74 375
Sum overføringer og disponeringer		-1 050 902	74 375



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			
Kundefordringer		1 148	
Andre fordringer		973	69 000
Sum fordringer		2 121	69 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 206	644 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 206	644 034
Sum omløpsmidler		515 327	713 034
SUM EIENDELER		515 327	713 034

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			654 752
Udekket tap		396 150	
Sum opptjent egenkapital		-396 150	654 752
Sum egenkapital		-396 150	654 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		874 622	
Sum annen langsiktig gjeld		874 622	0
Sum langsiktig gjeld		874 622	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		363	
Leverandørgjeld		23 484	55 754
Annen kortsiktig gjeld		13 008	2 528
Sum kortsiktig gjeld		36 855	58 282
Sum gjeld		911 477	58 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		515 327	713 034



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 395168

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 334 152
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET STORAVATNET TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 998 334 152
SAMEIET STORAVATNET TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 112 246	584 635
Sum inntekter		1 112 246	584 635
Kostnader			
Lønnskostnad		114 640	22 820
Annen driftskostnad		2 032 977	500 369
Sum kostnader		2 147 617	523 189
Driftsresultat		-1 035 371	61 446
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 985	12 929
Sum finansinntekter		14 985	12 929
Annen finanskostnad		30 516	
Sum finanskostnader		30 516	0
Netto finans		-15 531	12 929
Resultat før skattekostnad		-1 050 902	74 375
Årsresultat		-1 050 902	74 375
Totalresultat		-1 050 902	74 375
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 050 902	74 375
Sum overføringer og disponeringer		-1 050 902	74 375



Organisasjonsnr: 998 334 152
SAMEIET STORAVATNET TERRASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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			
Kundefordringer		1 148	
Andre fordringer		973	69 000
Sum fordringer		2 121	69 000
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		513 206	644 034
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		513 206	644 034
Sum omløpsmidler		515 327	713 034
SUM EIENDELER		515 327	713 034
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			654 752
Udekket tap		396 150	



Sum opptjent egenkapital	-396 150	654 752
Sum egenkapital	-396 150	654 752
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	874 622	
Sum annen langsiktig gjeld	874 622	0
Sum langsiktig gjeld	874 622	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	363	
Leverandørgjeld	23 484	55 754
Annen kortsiktig gjeld	13 008	2 528
Sum kortsiktig gjeld	36 855	58 282
Sum gjeld	911 477	58 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	515 327	713 034



Organisasjonsnr: 998 334 152
SAMEIET STORAVATNET TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6299

SAMEIET STORAVATNET TERRASSE



Velkommen til årsmøte i SAMEIET STORAVATNET 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:

24. april 2025 kl. 18:00, Klasatjønneveien 54, 5172 Loddefjord.

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.

Beboermøte i etterkant av årsmøtet

Sakliste:

Fra styret:

Minner om vedtektene vedrørende utleie av leilighet/ garasje plass.

Fra innglasset altan er det ikke nedløpsrør og beboere må ikke benytte store mengder vann ved rengjøring, da det kan medføre lekkasjer til nabo under.

Leiligheter som har fritthengende balkong med utgang fra soverom plikter å vedlikeholde nedløpsrør fra egen leilighet, ref. vedtektene.

Vi inviterer til idemyldring i forhold til arbeidsoppgaver på dugnad i mai.

Sak fra Møyfrid L. Johnsen: Minner om kosting/ renhold utenfor blokk A.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET STORAVATNET 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

Tonje Aksnes (Obos) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Fører av protokollen og protokollvitner velges i møtet.



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) Sameiet går med underskudd på kr 1 050 902. Styret foreslår at kr 654 752 dekkes av opptjent egenkapital og kr 396 150 føres mot udekket tap.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 6299 Årsregnskap 2024.pdf
2. 6299 Sameiet Storavatnet Terrasse.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Sefland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristine Bruåsdal

Gjenvalg

- Silje Gideonsen



Styrets årsrapport

Årsrapport for Sameiet Storavatnet Terrasse 2025:

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Helga Teigland Styremedlemmer: Kristine Bruåsdaal og Morten Sefland

Det har vært avholdt 7 styremøter gjennom året.

Den mest arbeidskrevende oppgaven har vært å gjennomføre vedlikehold av fasader og garasjeanlegg.

Hovedentreprenør har vært Malermester Jan O. Larsen, med underleverandører for tømmerarbeid Byggmester Syversen AS og takarbeid Bergen Tak og Vedlikehold AS. Stillasleie ble levert av Mttas Stillas AS. Det ble nødvendig med til dels store utbedringer av kledning som var enten løstnet/ sprukket, eller gjennområnt. Dette hadde større omfang enn forventet av såpass nye bygninger, og gjorde at beregning av økonomisk ramme ble vanskeliggjort. Kontroll av tak på frittstående boder viser begynnende blæredannelse/ løsning av takpapp. De anbefaler utskifting av dekke, da takpappen som er brukt er av dårlig kvalitet og lar seg ikke reparere. Vi valgte å la Kjetil Myhre, som hadde utarbeidet forprosjektet, fortsette som byggeleder til arbeidet var slutført. Samarbeidet har vært godt og nyttig.

Lysarmatur i garasje var modent for utskifting, da det var utrangert og vanskelig å skifte lysrør. 3 lamper ble skiftet til LED armatur for ca 4 år siden, men nå er de resterende skiftet til det samme. Dette gir mindre vedlikehold, og er i tillegg strømsparende.

Vi har inngått avtale med Vest Bo's vaktmestertjeneste om kontroll av tak, taknedløp og sandkummer 1 gang pr. år. I forhold til HMS er det uforsvarlig at personer klatrer på taket fra usikret stige, og vi mener det er riktig å leie profesjonell hjelp til dette arbeidet.

Sprinkleranlegget blir årlig kontrollert, og merknaden som er mest alvorlig er at det mangler sprinklerhode på alle balkonger. De anbefaler utbedring av dette avviket.

Det er etablert et godt og gjensidig samarbeid med tomanns boligene om vintervedlikehold. Vi var ikke fornøyd med tjenesten til LOG as, og terminerte avtalen. Vi har nå avtale med Bjørgvin Service, og så langt har de levert gode tjenester.

Det er foretatt utskifting av alle røykvarslere som er el-tilkoblet. Dette var høyst påkrevd, da forventet funksjonstid er 8-10 år. Vi har fått en ny modell der tilgang til batteriskift er svært forenklet. Vi har derfor terminert avtalen med Norsk Brannvern om årlig kontroll/ batteriskift.

Vi har inngått ny forsikringsavtale med Storebrand. Dette var først og fremst økonomisk motivert, da prisdifferansen på årspremie var ca kr 10 000.



SAMEIET STORAVATNET TERRASSE ORG.NR. 998 334 152, KUNDENR. 6299

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	663 136	565 800	659 000	780 000
Ladeinntekter EL-bil		9 110	5 067	5 000	5 000
Andre inntekter	3	440 000	13 768	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 112 246	584 635	664 000	785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-2 820	-10 500	-6 000
Styrehonorar	5	-109 000	-20 000	0	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 026	-4 769	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-57 885	-54 975	-58 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-184 909	-27 091	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 417 746	-165 695	-290 000	-241 000
Forsikringer		-70 120	-60 328	-66 500	-80 000
Energi/fyring		-45 571	-43 171	-35 000	-45 000
TV-anlegg/bredbånd		-105 552	-76 680	-78 000	-110 000
Andre driftskostnader	9	-146 168	-67 660	-75 500	-107 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 147 617	-523 189	-628 500	-725 500
DRIFTSRESULTAT		-1 035 371	61 446	35 500	59 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 985	12 929	0	0
Finanskostnader	11	-30 516	0	0	-65 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 531	12 929	0	-65 000
ÅRSRESULTAT		-1 050 902	74 375	35 500	-5 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	74 375		
Fra opptjent egenkapital		-654 752	0		
Udekket tap		-396 150	0		



SAMEIET STORAVATNET TERRASSE ORG.NR. 998 334 152, KUNDENR. 6299

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 148	0
Forskuddsbetalte kostnader		973	69 000
Driftskonto OBOS-banken		238 214	181 544
Sparekonto OBOS-banken		274 992	462 490
SUM OMLØPSMIDLER		515 327	713 034
SUM EIENDELER		515 327	713 034
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	654 752
Udekket tap	12	-396 150	0
SUM EGENKAPITAL		-396 150	654 752
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	874 622	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		874 622	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 008	2 528
Leverandørgjeld		23 484	55 754
Påløpte renter		363	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 855	58 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		515 327	713 034
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.03.2025
Styret i Sameiet Storavatnet Terrasse

Helga Teigland /s/

Kristine Bruåsdal /s/

Morten Sefland /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	573 936
Kabel-TV	86 160
Garasjeleie	2 440
Ekstra kjellerbod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	663 136

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapitalinnkalling ifm vedlikehold	440 000
SUM ANDRE INNETEKTER	440 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 109 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 026.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 620
Andre konsulentonorarer	-178 289
SUM KONSULENTHONORAR	-184 909

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 295 508
Drift/vedlikehold elektro	-31 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 266
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 935
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 788
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 417 746

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Vaktmestertjenester	-5 474
Renhold ved firmaer	-50 136
Snørydding	-85 847
Andre fremmede tjenester	-308
Bank- og kortgebyr	-2 777
Velferdskostnader	-120
Tap på fordringer,	-6
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-146 168

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	14 985
SUM FINANSINNTEKTER	14 985

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på lån	-30 516
SUM FINANSKOSTNADER	-30 516

**NOTE: 12****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. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket 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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-900 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

25 378

-874 622

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-874 622



Til årsmøtet i Sameiet Storavatnet Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Storavatnet Terrasse** som viser et underskudd på kr 1.050.902. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Bergen, den 20/03-25
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



VEDTEKTER

for

Sameiet Storavatnet Terrasse

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet på konstituerende sameiermøte 07.03.12. Sist endret på årsmøte 27.04.21.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Storavatnet Terrasse. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.01.12.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 123, bnr. 581 i Bergen kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod, parkeringsplasser (i carport eller utendørs) og private uteplasser.

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett over seksjon

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

2-2 Rettslig råderett over parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser, herunder parkeringsplasser i carport, regnes som fellesareal og er tilordnet og merket i henhold til boligseksjonene slik:

- Snr. 1 - plass nr. 1
- Snr. 2 - plass nr. 2
- Snr. 3 - plass nr. 3
- Snr. 4 - plass nr. 4
- Snr. 5 - plass nr. 5
- Snr. 6 - plass nr. 6
- Snr. 7 - plass nr. 7
- Snr. 8 - plass nr. 8
- Snr. 9 - plass nr. 9
- Snr. 10 - plass nr. 10



Snr. 11 - plass nr. 11
Snr. 12 - plass nr. 12
Snr. 13 - plass nr. 13
Snr. 14 - plass nr. 14
Snr. 15 - plass nr. 15
Snr. 16 - plass nr. 16
Snr. 17 - plass nr. 17
Snr. 18 - plass nr. 18
Snr. 19 - plass nr. 19
Snr. 20 - plass nr. 20
Snr. 21 - plass nr. 21
Snr. 22 - plass nr. 22
Snr. 23 - plass nr. 23
Snr. 24 - plass nr. 24

2

Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.
Midlertidig utleie er betinget av styrets samtykke.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(3) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Alle installasjoner på fellesarealer krever forhåndssøknad til, og samtykke fra, styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

3-2 Tilgrensende boligers bruksrett til felles utearealer

Tilgrensende boliger, på gnr. 123, bnr. 582-589 i Bergen kommune, har bruksrett til felles uteareal, herunder grøntareal og lekeplass, som ligger mellom disse boligene og Sameiet Storavatnet Terrasse.

3-3 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan brukere av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.



(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. I.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

(7) Ved skade på innvendig bygning som utløser skadeerstatning fra forsikringsselskap, må eier stå for egenandel der skaden kan tilbakeføres til manglende vedlikehold der eier har vedlikeholdsplikt.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter areal med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.



(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Felleskostnader knyttet til parkeringsplasser

Den enkelte sameier dekker drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til sin parkeringsplass.

5-3 Felleskostnader knyttet til felles uteareal

(1) Sameiet dekker felleskostnader til felles uteareal, som nevnt i punkt 3-2, etter brøken 24/32.

(2) Tilgrensede boliger, på gnr. 123, bnr. 582-589 i Bergen kommune, som har bruksrett til felles uteareal, jf. punkt 3-2, skal dekke de resterende felleskostnader, nærmere bestemt etter brøken 8/32.

5-4 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 25. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-5 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.



(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).



8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal, uten hensyn til om det er nevnt i innkallingen:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse, jf. esl §35 tredje ledd.

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens §12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.



(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 6299 Selskapsnavn: SAMEIET STORAVATNET 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.