



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 325 066  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 424 736	1 212 816
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 424 736</b>	<b>1 212 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 767	64 207
Annen driftskostnad		856 122	833 750
<b>Sum kostnader</b>		<b>897 888</b>	<b>897 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>526 848</b>	<b>314 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 492	1 418
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 492</b>	<b>1 418</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 492</b>	<b>1 418</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		528 340	316 277
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 206	65 183
Sum fordringer		64 206	65 183
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 171 917	639 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 171 917	639 492
Sum omløpsmidler		1 236 124	704 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 236 124</b>	<b>704 675</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 187 331	658 991
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 187 331</b>	<b>658 991</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 187 331</b>	<b>658 991</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		22 132	27 317
Skyldige offentlige avgifter		6 253	321
Annen kortsiktig gjeld		20 408	18 046
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>48 793</b>	<b>45 684</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 793</b>	<b>45 684</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 236 124</b>	<b>704 675</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 298514

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 325 066  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 BERGEN

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 04.06.2022



Organisasjonsnr: 993 325 066  
SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 424 736	1 212 816
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 424 736</b>	<b>1 212 816</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 767	64 207
Annen driftskostnad		856 122	833 750
<b>Sum kostnader</b>		<b>897 888</b>	<b>897 957</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>526 848</b>	<b>314 859</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 492	1 418
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 492</b>	<b>1 418</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 492</b>	<b>1 418</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		528 340	316 277
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>



Organisasjonsnr: 993 325 066  
SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		64 206	65 183
Sum fordringer		64 206	65 183
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 171 917	639 492
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 171 917	639 492
Sum omløpsmidler		1 236 124	704 675
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 236 124</b>	<b>704 675</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 187 331	658 991
Sum opptjent egenkapital		1 187 331	658 991



Sum egenkapital	1 187 331	658 991
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	22 132	27 317
Skyldige offentlige avgifter	6 253	321
Annen kortsiktig gjeld	20 408	18 046
Sum kortsiktig gjeld	48 793	45 684
Sum gjeld	48 793	45 684
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 236 124</b>	<b>704 675</b>



Organisasjonsnr: 993 325 066  
SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Soria Moria Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 7. mai 2022

Selskapsnummer: 6308





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Soria Moria 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6308>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Parkeringsfasiliteter for sameiet
6. Vegetasjon rundt sameiet
7. Obos
8. Lekkasjer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Soria Moria Terrasse**



Sak 1

## 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 2

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Bente Vognstølen Riise er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Styrets innstilling

Årsrapport og regnskap godkjennes.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. Årsrapport og regnskap.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

Sak 5

### **Parkeringsfasiliteter for sameiet**

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Tilslutning (100%)

Styret anser det nødvendig å rydde opp i og bedre sameiets parkering fasiliteter og refererer til utarbeidet forslag.

Det er en kjensgjerning at parkering fasilitetene i sameiet er særdeles dårlige.

Da sameiet ble oppført ble det tilrettelagt med 1 parkeringsplass for hver enhet samt 0,2 gjesteparkering pr. enhet. Utover dette eksisterer det ingen ekstra parkeringsplasser for sameiets beboere. All parkering på regulert lekeareal er ulovlig og på bakgrunn av gjentatte innrapporterte bekymringsmeldinger til Bergen Kommune har sameiet blitt «truet» med både dagbøter og gebyr dersom ulovlig parkering ikke opphører. Dette betyr i klartekst at sameiets beboere er henvist til parkering langs kommunal vei dersom den tildelte parkeringsplass i garasjelegget ikke er tilstrekkelig.

Det omtalte lekeareal (merket gul) er felleseie med Sameiet Furerinden I (Furerinden) som eier 60% mens Sameiet Soria Moria Terrasse (Soria Moria) eier resterende 40%. Tilsvarende er eierforholdet (merket grønn) på nordsiden av Furerinden.

Styret har utarbeidet forslag til løsning på ovenstående som innebærer to trinn;

**Trinn 1.**



## **Eierforholdet av omtalte arealer endres. (jfr. vedlegg I)**

Eksisterende lekeareal består idag av to teiger;

- Teig I 872 kvm (merket grønn)

- Teig II 612 kvm (merket gul)

- totalt 1484 kvm som er fordelt som følger:

Furerinden 901,50 kvm (ideell andel 65/107)

Soria Moria 582,50 kvm (ideell andel 42/107)

Soria Moria overfører sin eierandel i Teig I til Furerinden  $42/107$  av 872 kvm = 342 kvm

I tillegg overfører Soria Moria ca 295 kvm til Furerinden (merket rød) = 295 kvm

Total kvm overført til Furerinden = 637 kvm

Furerinden avgir sin eierandel i Teig II til Soria Moria  $65/107$  av 612 kvm = 371 kvm

Etter ovennevnte endring vil Furerinden eie 100% av Teig I = 872 kvm

samt overført areal fra Soria Moria (merket rød) = 295 kvm

Totalt = 1167 kvm

Etter ovennevnte endring vil Soria Moria eie 100% av Teig II = 612 kvm

Ovennevnte krever tilslutning fra både Sameiet Furerinden I og Sameiet Soria Moria Terrasse.

## **Trinn 2.**

### **Omregulering (forenklet) gjennomføres (jfr. Vedlegg II)**

Sameiet Soria Moria Terrasse søker Bergen Kommune om en omregulering (forenklet prosess)

En større del av nåværende lekeareal overføres til sameiets eiendom (mot nord) og tilsvarende del av sameiets eiendom (mot nord) overføres til nåværende lekeareal. Nåværende lekeareal med lekeapparater og benker forblir urørt. Overført areal fra sameiets eiendom (mot nord) benyttes til parkering.



## **Kostnad for Sameiet Soria Moria Terrasse:**

Forhåndskonferanse med Bergen Kommune

Søknad om fradeling

Dispensasjon fra arealplan

Oppmåling

Regulering forenklet prosess

Dokumentavgift

Tinglysninger

Diverse

Total estimert kostnad for Sameiet Soria Moria Terrasse kr 100.000,-

## **Styrets innstilling**

På bakgrunn av sameiets økonomiske situasjon i forbindelse med planlagt vask, reparasjon og maling av fasader tilrår styret at denne saken settes på vent og ber om årsmøtets fullmakt til å gjennomføre omregulering innenfor de rammer som er skissert når sameiets økonomi tillater det.

## **Forslag til vedtak**

Styret får mandat til å gjennomføre omregulering innenfor de rammer som er skissert når sameiets økonomi tillater det.

## **Vedlegg**

2. SAK Årsmøte 2022 omregulering.pdf

Sak 6

## **Vegetasjon rundt sameiet**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Flere sameiere har etterlyst nedsaging /nedklipping av trær og busker rundt sameiet som hindrer sol og utsikt.



En del av vegetasjonen som ønskes fjernet står på sameiets grunn, nabosameiets grunn og kommunal grunn.

Sameiet har tidligere fått tillatelse fra Bergen Kommune om fjerning av vegetasjon etter følgende vedtak:

Viser til deres henvendelse angående søknad om tillatelse til felling av trær ved kommunalt friområde.

Vi gir tillatelse til å ta ned undervegetasjon i det omtalte området. Det vil si undervegetasjon av lauvtrær som er opp til tre meter høyt. Det vil ikke bli gitt tillatelse til felling av større trær.

Området er regulert til friområde og vi ønsker i størst mulig grad å bevare trær i våre friområder. Vi vil i dette tilfellet komme dere i møtet og tillater dere å ta ned undervegetasjon opp til 3 meter.

Tillatelsen forutsetter at undervegetasjonen felles i sin helhet og ikke toppes, all kvist skal ryddes bort etter endt arbeid. Området skal ikke bære preg av snauhogst etter endt arbeid.

Arbeidet foregår på eget ansvar i forhold til egen og andres sikkerhet. Eventuell økonomiske skader på egen og andres eiendom eller eiendeler under utførelse av arbeid dekkes av søker.

Denne tillatelsen er utgått og det må søkes på nytt.

Ettersom denne vegetasjonen tildels står i svært bratt terreng må mye av jobben gjøres av profesjonelle. Styret har vært i kontakt med firma Serviceassistanse om dette og fått antydnet en pris på 127000,00 inklusiv bortkjøring.

### **Styrets innstilling**

Styret har forståelse for at vegetasjon ønskes fjernet for å bedre sol og utsiktsforhold men på grunn av store utgifter til vask reparasjon av byggene og utbedring av råteskader må denne saken utsettes.

#### **a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vegetasjon rundt sameiet
- Mot Vegetasjon rundt sameiet



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Saken utsettes jf styrets innstilling.
2. Styret søker Bergen Kommune om felling på kommunal eiendom og innhenter fagfolk til å utføre nødvendig beskjæring innenfor tillatelsene som blir gitt og sameierne er innforstått med at kostnadene deles på alle sameierne og må betales som en ekstra innbetaling.

### **Vedlegg**

3. Saksfremstilling vegetasjon rundt sameiet.pdf

Sak 7

## **Obos**

### **Forslag fremmet av:**

Gunel Zakariyya

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Er det mulig å få gransket litt andre alternativer til OBOS? Hva med privat regnskapsfører som fører sameiets regnskap, og forsikringer gjennom andre selskaper. Jeg har ærlig talt ikke skjønnt OBOS sin rolle for sameiet utenom regnskap og forsikringer, og det virker som jeg ikke er den eneste.

### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget og foreslår at forslaget stemmes ned. Styret er innstilt på å videreføre sameiets forretningsfører avtale med OBOS.

Sameiets utgifter til forretningsførsel for 2022 er budsjettet til kr 52.000,-

Styret anser denne utgift som akseptabel tatt i betraktning de tjenester som blir ivaretatt for sameiet og dets styre.

### **Forslag til vedtak**

OBOS skal byttes ut med andre alternativer, med mindre det blir forhandlet gunstigere pris for jobben de gjør.



Sak 8

## Lekkasjer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i 2021 meldt inn til styret en rekke problemer med lekkasjer fra sameierne.

Det er i hovedsak 2 typer lekkasjer det er snakk om:

**Type 1** Lekkasjer fra altaner på regnværsdager og en tid etter opphør av bygene.

**Type 2** Lekkasjer inn i bygningsmassen som skader byggene

### Type 1

Styret har forsøkt å avhjelpe lekkasjene fra altaner ved hjelp av utbedringer utført av blikkenslager dette har ikke løst problemet og kostet sameiet ca 60000,00

Styret har vært i kontakt med byggkonsulent som kom med følgende forslag:

Fagkonsulent Per Helland har vært på befaring for å gjøre seg kjent med altanenes oppbygning og type lekkasjer.

Hans foreløpige konklusjon er at lekkasjene kan utbedres/repares men vil kreve at nåværende beslag og terrassebord langs veggene fjernes for en mer inngående undersøkelse.

Imidlertid skisserer han to alternativer:

- Forbedring av eksisterende konstruksjon med nye beslag reifet inn under platekledning og forbedret fall på kassetter. Her må det nok demonteres en del beslag, fasadeflater og terrassegulv. En ukes arbeid for en person; ca. kr.30.000,- i arbeidspenger, kr.10.000,- i materialer og kr.10.000,- i flikk og etterarbeider; tilsammen kr.50.000,- pluss uforutsette kostnader på mellom kr.5.000,- og
1. kr.10.000,-.

- Ny altan bygges med tett gulv i fuktbestandige sponplater på nye bjelker som tekkes med pvc beleg. Gulvet bygges med fall til utvendig renne. På ferdig tekket altangulv legges nye tretremmer av 25x120mm trykkimpregnerte terrassebord. Terrassebordene skal ligge horisontalt. Nødvendige overganger- og dekkbeslag må
2. tas med. Estimert kostnad kr.70.000,- - 90.000,- pr. enhet.

### Type 2



Her dreier det seg om lekkasjer inn gjennom altandører og gjennom fasadeplater.

Dette er lekkasjer som har ført til råteskader og som må utbedres og vil ha en kostnad på ca 150000 pr lekkasje

### **Styrets innstilling**

Ettersom type 1 lekkasjene er sjenerende, men ikke har konsekvenser for bygningsmassen utsettes reparasjon av disse til sameiet har bedret sin økonomi.

### **Forslag til vedtak**

Saken utsettes jf styrets innstilling.

### **Vedlegg**

4. Saksfremstilling Lekkasjer.pdf

Sak 9

## **Valg av tillitsvalgte**

Det skal velges styreleder for 1 år.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eva Monsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Eva Heldal Monsen	Øvre Sædalsv. 14
Styremedlem	Irene Hornæs	Øvre Sædalsvegen 16 E
Styremedlem	Arnfinn Karlsen	Øvre Sædalsvegen 16
Styremedlem	Kjell Paulsen	Øvre Sædalsvegen 14

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet Soria Moria Terrasse

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Soria Moria Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993325066, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Øvre Sædalsvegen 14

Øvre Sædalsvegen 16

Gårds- og bruksnummer:

10 818

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

### Styrets arbeid

Det har i 2021 vært avholdt 5 styremøter. Av saker som har vært behandlet er følgende de mest omfattende: Vask og maling av byggene, lekkasjer, omregulering av fellesareal og beskjæring av vegetasjon. Det er også avholdt et ekstraordinært årsmøtet vedrørende omreguleringen.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

**Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 424 736.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 897 888.

**Resultat**

Årets resultat på kr 528 340 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 187 331.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 887 000 til større vedlikehold som omfatter vask og maling av byggene samt reparasjon av fasadeplater og utbedring av korrosjonsskader.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 90 000.

**Forsikring**

Forsikring er budsjettert med kr 92 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Soria Moria Terrasse.



I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Soria Moria Terrasse

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Soria Moria Terrasse sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 528 340. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og 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  
Hordaland AS  
Nestegaten 56  
N 5011 Bergen  
T: +47 55 21 07 60

Avdeling Kram  
Sandvevægen 40  
N 5600 Normansund  
T: +47 56 55 00 70

E-post:  
hordaland@rg.no

Foretaksreg. sleret  
NO 947 547 502 MVA  
Bank: 6569 14 2080

www.rg.no



Medlemsforening av UHY Norge AS, medlem av UHY Norge AS, medlem av UHY Norge AS

Statsautoriserte  
revisorer



**Styrets ansvar for årsregnskapet**

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 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, den 24. mars 2022  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



## SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE ORG.NR. 993 325 066, KUNDENR. 6308

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 424 736	1 212 816	1 340 000	1 511 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 424 736</b>	<b>1 212 816</b>	<b>1 340 000</b>	<b>1 511 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-6 768	-29 214	-8 000	-8 000
Styrehonorar	4	-34 999	-34 993	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-5 598	-5 475	-5 500	-6 000
Andre honorarer		-13 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-50 580	-49 440	-50 000	-52 000
Konsulenthonorar	6	-8 009	-11	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-202 777	-217 812	-972 000	-1 887 000
Forsikringer		-88 368	-82 801	-85 000	-92 000
Energi/fyring		-84 435	-39 644	-75 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-246 889	-233 027	-237 000	-252 000
Andre driftskostnader	8	-156 466	-205 540	-209 000	-215 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-897 888</b>	<b>-897 957</b>	<b>-1 678 500</b>	<b>-2 642 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>526 848</b>	<b>314 859</b>	<b>-338 500</b>	<b>-1 131 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	1 492	1 418	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-25 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 492</b>	<b>1 418</b>	<b>0</b>	<b>-25 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>528 340</b>	<b>316 277</b>	<b>-338 500</b>	<b>-1 156 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		528 340	316 277		



**SAMEIET SORIA MORIA TERRASSE  
ORG.NR. 993 325 066, KUNDENR. 6308**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		69	4 826
Forskuddsbetalte kostnader		64 137	60 357
Driftskonto OBOS-banken		421 064	168 535
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 420	3 040
Sparekonto OBOS-banken		746 433	467 917
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 236 124</b>	<b>704 675</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 236 124</b>	<b>704 675</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 187 331	658 991
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 187 331</b>	<b>658 991</b>



## GJELD

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		6 339	5 325
Leverandørgjeld		22 133	27 317
Skyldige offentlige avgifter	10	6 253	321
Annen kortsiktig gjeld	11	14 069	12 721
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>48 793</b>	<b>45 684</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 236 124</b>	<b>704 675</b>
---------------------------------	--	------------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 23.03.2022  
Styret i Sameiet Soria Moria Terrasse

Eva Heldal Monsen /s/

Irene Hornæs /s/

Arnfinn Karlsen /s/

Kjell Paulsen /s/

### NOTE: 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

#### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

#### FORDRINGER

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

#### SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører



myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

F.kost. likt fordelt	851 256
Vedlikehold	337 176
Innkreving forsikr.	152 304
Dugnad	84 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 424 736</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 768
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 768</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 34 999.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 598.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 009
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 009</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 362
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 766
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 615
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 596
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-18 444
Kostnader dugnader	-60 782
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-202 777</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 190
Lyspærer og sikringer	-5 725
Renhold ved firmaer	-96 500
Snørydding	-45 842
Kopieringsmateriell	-220
Trykksaker	-1 094
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-1 093
Drivstoff biler, maskiner osv.	-716
Bank- og kortgebyr	-2 887
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-156 466</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 316
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	176
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 492</b>

**NOTE: 10****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 420
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 833
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-6 253</b>

**NOTE: 11****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-14 069
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-14 069</b>



## Annem informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. **Husk å hake av for melding på epost ,styret sender ikke ut meldinger på SMS.**

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600113. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.





**Trinn 2.**

**Omregulering (forenklet) gjennomføres (jfr. Vedlegg II)**

Sameiet Soria Moria Terrasse søker Bergen Kommune om en omregulering (forenklet prosess)

En større del av nåværende lekeareal overføres til sameiets eiendom (mot nord) og tilsvarende del av sameiets eiendom (mot nord) overføres til nåværende lekeareal.

Nåværende lekeareal med lekeapparater og benker forblir urørt. Overført areal fra sameiets eiendom (mot nord) benyttes til parkering.

**Kostnad for Sameiet Soria Moria Terrasse:**

Forhåndskonferanse med Bergen Kommune

Søknad om fradeling

Dispensasjon fra arealplan

Oppmåling

Regulering forenklet prosess

Dokumentavgift

Tinglysninger

Diverse

Total estimert kostnad for Sameiet Soria Moria Terrasse kr 100.000,-

**Styrets innstilling:**

På bakgrunn av sameiets økonomiske situasjon i forbindelse med planlagt vask, reparasjon og maling av fasader tilrår styret at denne saken settes på vent og ber om årsmøtets fullmakt til å gjennomføre omregulering innenfor de rammer som er skissert når sameiets økonomi tillater det.

#### Saksfremstilling vegetasjon rundt sameiet

Flere sameiere har etterlyst nedsaging /nedklipping av trær og busker rundt sameiet som hindrer sol og utsikt.

En del av vegetasjonen som ønskes fjernet står på sameiets grunn, nabosameiets grunn og kommunal grunn.

Sameiet har tidligere fått tillatelse fra Bergen Kommune om fjerning av vegetasjon etter følgende vedtak:

Viser til deres henvendelse angående søknad om tillatelse til felling av trær ved kommunalt friområde.

Vi gir tillatelse til å ta ned undervegetasjon i det omtalte området. Det vil si undervegetasjon av lauvtrær som er opp til tre meter høyt. Det vil ikke bli gitt tillatelse til felling av større trær.

Området er regulert til friområde og vi ønsker i størst mulig grad å bevare trær i våre friområder. Vi vil i dette tilfellet komme dere i møtet og tillater dere å ta ned undervegetasjon opp til 3 meter.

Tillatelsen forutsetter at undervegetasjonen felles i sin helhet og ikke toppes, all kvist skal ryddes bort etter endt arbeid. Området skal ikke bære preg av snauhogst etter endt arbeid.

Arbeidet foregår på eget ansvar i forhold til egen og andres sikkerhet.

Eventuell økonomiske skader på egen og andres eiendom eller eiendeler under utførelse av arbeid dekkes av søker.

Denne tillatelsen er utgått og det må søkes på nytt.

Ettersom denne vegetasjonen tildels står i svært bratt terreng må mye av jobben gjøres av profesjonelle. Styret har vært i kontakt med firma Serviceassistanse om dette og fått antydning en pris på 127000,00 inklusiv bortkjøring.

Styrets Innstilling:

#### **Alternativ 1**

Styret har forståelse for at vegetasjon ønskes fjernet for å bedre sol og utsiktsforhold men på grunn av store utgifter til vask reparasjon av byggene og utbedring av råteskader må denne saken utsettes.

#### **Alternativ 2**

Styret søker Bergen Kommune om felling på kommunal eiendom og innhenter fagfolk til å utføre nødvendig beskjæring innenfor tillatelsene som blir gitt og sameierne er innforstått med at kostnadene deles på alle sameierne og må betales som en ekstra innbetaling.



## Lekkasjer

### Saksfremstilling:

Det er i 2021 meldt inn til styret en rekke problemer med lekkasjer fra sameierne.

Det er i hovedsak 2 typer lekkasjer det er snakk om:

**Type 1** Lekkasjer fra altaner på regnværsdager og en tid etter opphør av bygene.

**Type 2** Lekkasjer inn i bygningsmassen som skader byggene

### **Type 1**

Styret har forsøkt å avhjelpe lekkasjene fra altaner ved hjelp av utbedringer utført av blikkenslager dette har ikke løst problemet og kostet sameiet ca 60000,00

Styret har vært i kontakt med byggkonsulent som kom med følgende forslag:

Fagkonsulent Per Helland har vært på befaring for å gjøre seg kjent med altanenes oppbygning og type lekkasjer.

Hans foreløpige konklusjon er at lekkasjene kan utbedres/repareres men vil kreve at nåværende beslag og terrassebord langs veggene fjernes for en mer inngående undersøkelse.

Imidlertid skisserer han to alternativer:

1. Forbedring av eksisterende konstruksjon med nye beslag reifet inn under platekledning og forbedret fall på kassetter. Her må det nok demonteres en del beslag, fasadeflater og terrassegulv. En ukes arbeid for en person; ca. kr.30.000,- i arbeidspenger, kr.10.000,- i materialer og kr.10.000,- i flikk og etterarbeider; tilsammen kr.50.000,- pluss uforutsette kostnader på mellom kr.5.000,- og kr.10.000,-.
2. Ny altan bygges med tett gulv i fuktbestandige sponplater på nye bjelker som tekkes med pvc beleg. Gulvet bygges med fall til utvendig renne. På ferdig tekket altangulv legges nye tretremmer av 25x120mm trykkimpregnerte terrassebord. Terrassebordene skal ligge horisontalt. Nødvendige overganger- og dekkbeslag må tas med. Estimert kostnad kr.70.000,- - 90.000,- pr. enhet.

### **Type 2**

Her dreier det seg om lekkasjer inn gjennom altandører og gjennom fasadeplater.

Dette er lekkasjer som har ført til råteskader og som må utbedres og vil ha en kostnad på ca 150000 pr lekkasje

### **Styrets Innstilling:**

Ettersom type 1 lekkasjene er sjenerende, men ikke har konsekvenser for bygningsmassen utsettes reparasjon av disse til sameiet har bedret sin økonomi.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 4.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 7.05.22

**Selskapsnummer:** 6308 **Selskapsnavn:** Sameiet Soria Moria Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Bente Vognstølen Riise er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000.

For

Mot

**Sak 5 Parkeringsfasiliteter for sameiet**

Styret får mandat til å gjennomføre omregulering innenfor de rammer som er skissert når sameiets økonomi tillater det.

For

Mot

**Sak 6 Vegetasjon rundt sameiet**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For vegetasjon rundt sameiet

Mot vegetasjon rundt sameiet

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Saken utsettes jf styrets innstilling.

Styret søker Bergen Kommune om felling på kommunal eiendom og innhenter fagfolk til å utføre nødvendig beskjæring innenfor tillatelsene som blir gitt og sameierne er innforstått med at kostnadene deles på alle sameierne og må betales som en ekstra innbetaling.

**Sak 7 Obos**

OBOS skal byttes ut med andre alternativer, med mindre det blir forhandlet gunstigere pris for jobben de gjør.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 8 Lekkasjer**

Saken utsettes jf styrets innstilling.

For

Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Eva Monsen

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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