



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 227 597 | 2 309 593 |
| Sum inntekter | | 3 227 597 | 2 309 593 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 222 755 | 218 541 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 37 497 | 35 662 |
| Annen driftskostnad | | 21 717 711 | 1 903 641 |
| Sum kostnader | | 21 977 963 | 2 157 844 |
| Driftsresultat | | -18 750 366 | 151 749 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 237 | 6 559 |
| Sum finansinntekter | | 6 237 | 6 559 |
| Annen finanskostnad | | 137 575 | 181 |
| Sum finanskostnader | | 137 575 | 181 |
| Netto finans | | -131 338 | 6 378 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -18 881 704 | 158 127 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -18 881 704 | 158 127 |
| Årsresultat | | -18 881 704 | 158 127 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -18 881 704 | 158 127 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -18 881 704 | 158 127 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 547 900 | 547 900 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 77 867 | 71 326 |
| Sum varige driftsmidler | | 625 767 | 619 226 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 625 767 | 619 226 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 126 906 | 111 574 |
| Sum fordringer | | 126 906 | 111 574 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 077 542 | 2 940 182 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 077 542 | 2 940 182 |
| Sum omløpsmidler | | 2 204 448 | 3 051 756 |
| SUM EIENDELER | | 2 830 215 | 3 670 982 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | | 3 505 724 |
| Udekket tap | | 15 375 980 | |
| Sum opptjent egenkapital | | -15 375 980 | 3 505 724 |
| Sum egenkapital | | -15 375 980 | 3 505 724 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 12 791 162 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 12 791 162 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 12 791 162 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 540 | |
| Leverandørgjeld | | 5 387 207 | 94 608 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 2 896 | 9 547 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 21 391 | 61 104 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 5 415 034 | 165 259 |
| Sum gjeld | | 18 206 196 | 165 259 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 830 216 | 3 670 983 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503774

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|--------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 227 597 | 2 309 593 |
| Sum inntekter | | 3 227 597 | 2 309 593 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 222 755 | 218 541 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 37 497 | 35 662 |
| Annen driftskostnad | | 21 717 711 | 1 903 641 |
| Sum kostnader | | 21 977 963 | 2 157 844 |
| Driftsresultat | | -18 750 366 | 151 749 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 237 | 6 559 |
| Sum finansinntekter | | 6 237 | 6 559 |
| Annen finanskostnad | | 137 575 | 181 |
| Sum finanskostnader | | 137 575 | 181 |
| Netto finans | | -131 338 | 6 378 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -18 881 704 | 158 127 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -18 881 704 | 158 127 |
| Årsresultat | | -18 881 704 | 158 127 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -18 881 704 | 158 127 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -18 881 704 | 158 127 |



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|---|-------------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 547 900 | 547 900 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 77 867 | 71 326 |
| Sum varige driftsmidler | | 625 767 | 619 226 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 625 767 | 619 226 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 126 906 | 111 574 |
| Sum fordringer | | 126 906 | 111 574 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 077 542 | 2 940 182 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 077 542 | 2 940 182 |
| Sum omløpsmidler | | 2 204 448 | 3 051 756 |
| SUM EIENDELER | | 2 830 215 | 3 670 982 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|-------------------------------------|--------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | | 3 505 724 |
| Udekket tap | 15 375 980 | |
| Sum opptjent egenkapital | -15 375 980 | 3 505 724 |
| Sum egenkapital | -15 375 980 | 3 505 724 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 12 791 162 | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 12 791 162 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 12 791 162 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 3 540 | |
| Leverandørgjeld | 5 387 207 | 94 608 |
| Skyldige offentlige avgifter | 2 896 | 9 547 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 391 | 61 104 |
| Sum kortsiktig gjeld | 5 415 034 | 165 259 |
| Sum gjeld | 18 206 196 | 165 259 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 830 216 | 3 670 983 |



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

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 2023

Sameiet Vika Terrasse

4. mai 2023

Selskapsnummer: 2100





Velkommen til årsmøte i Sameiet Vika Terrasse

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2023 kl. 18:00, Spjelkavik Panorama.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Innmeldt sak fra Sverre Håkon Østraat
5. Innmeldt sak fra Sverre Håkon Østraat
6. Innmeldt sak fra Egil Vaslag
7. Innmeldt sak fra Egil Vaslag
8. Innmeldt sak fra Egil Vaslag
9. Valg av revisor
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Vika Terrasse



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd. Styret foreslår at årets resultat blir dekket av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat blir dekket av egenkapital.

Vedlegg

1. 2100 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

Sak 4

Innmeldt sak fra Sverre Håkon Østraat

Forslag fremmet av:

Sverre Håkon Østraat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

PARKERINGSPLASS

I forbindelse med rehabiliteringen av sameiet ble det laget til et riggområde for arbeiderne ute ved blokk sør. Jeg mener at årsmøtet skal stemme for å utvide parkeringsplass på riggområdet hvor arbeiderne har parkeringsplass og arbeidsbrakker i dag.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om å ikke tilbakestille riggområdet til plen, men å utbedre videre til økt antall parkeringsplasser til gode for hele sameiet.

Pristilbud uten asfaltering fra Christie & Opsahl kr 59 040,-

Asfaltering må utføres senere. Styret anbefaler å stemme for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Nåværende riggområde gjøres om til parkeringsplass etter rehabiliteringen.

Sak 5

Innmeldt sak fra Sverre Håkon Østraat

Forslag fremmet av:

Sverre Håkon Østraat

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

BRANNINSTRUKS



En gjennomgang av brannrutiner.
Viser til utrykning i nr 3 den 17 februar
med røykutvikling.

Styrets innstilling

Branninstruks vil bli gjort kjent for alle via Vlbbo - og viser samtidig til oppslag som henger i alle innganger.

Brannøving med brannvarslere som går av i trappegang, blir gjennomført i løpet av høsten 2023.

Melde om dag/dato og klokkeslett på forhånd.

Forslag til vedtak

Sak tas til orientering.

Sak 6

Innmeldt sak fra Egil Vaslag

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endringer i vedtektene til Sameiet Vika Terrasse,
som ble vedtatt i sameiermøte 31. mars 2022.

Se vedlegg

Styrets innstilling

De nye vedtekter ble godkjent med 2/3 flertall på årsmøte 30.03.22, som følger eierseksjonsloven, som er ufravikelig.

Styret innstiller på at forslagene ikke blir vedtatt.

Forslag til vedtak

Forslag til endringer i vedtektene til sameiet Vika Terrasse blir vedtatt som beskrevet i vedlegg.

Vedlegg

2. Forslag til endring 2023.pdf



Sak 7

Innmeldt sak fra Egil Vaslag

Forslag fremmet av:

Egil Vaslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret sin kommunikasjon med sameierne.

I sameiermøte 31.03.2022, sak 8/2022, beklaget styret at de ikke svarte på henvendelser fra sameierne, og at de ville bli bedre.

Dessverre så gjentar saken seg. Også i år har er det flere e-poster jeg ikke har fått svar på; blant annet om det blir mer eiendomsskatt når terrassene innglasses, angående vinduer som dugger og hevning av felleskostnadene på grunn av påstått feil i eierbrøken.

I Vibbo har styret og sameierne en portal til å kommunisere med hverandre. Hvorfor er ikke funksjonen Oppslag i Vibbo aktivert?

Styrets innstilling

Vedr eiendomsskatt så har styret svart ut følgende via OBOS:

"Eiendomsskatt er i utgangspunktet er forhold direkte mellom eier av eiendommen og kommunen.

Grunnlaget for eiendomsskatten blir hentet fra skattemeldingen til seksjonseieren, dvs. opplysninger seksjonseier har oppført i sin skattemelding, eller settes skjønsmessig av den kommunen som skriver ut eiendomsskatten.

I første omgang kan man lese mer her:

<https://alesund.kommune.no/naring-og-skatt/eigedomsskatt/>

Nederst er det en link med spørsmål og svar.

Man kan også bruke kalkulatoren hos skatteetaten:

[https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-](https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/)

[eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/](https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/)



Her kan man gå inn og beregne verdi, og eiendomsskatt."

Vedr vinduer som dugger:

Her ble det sendt ut og opplyst på Vibbo grunnen til at vinduer dugger ved temperaturendringer. Dette er ingen reklamasjonssak.

Vi fant ikke grunnlag til å svare personlig i denne saken, siden det ble opplyst til alle sameierne.

Vedr. hvorfor ikke styrt har åpnet opp for innlegg via Vibbo:

Styret og sameiet totalt sett har sist vel 1,5 år stått i en svært utfordrende situasjon i forhold til rehabiliteringen. Vi har hatt en kommunikasjonsmengde både via mail/Vibbo og x antall møter som er ubeskrivelig.

Ikke minst har den motstanden vi har opplevd å måtte håndtere gjort at vi ikke ønsket å åpne Vibbo slik at alle kunne skrive der. Det var nok uro i sameiet.

Vedr sameierbrøken:

Her har Vaslag fått opptil flere svar fra OBOS og styret.

"Når OBOS forvaltning kontrollerte felleskostnadene mot tinglyst brøk ble det oppdaget at felleskostnadene hadde en annen fordeling enn tinglyst brøk.

Derfor vet vi at felleskostnadene ikke er fordelt etter tinglyst brøk. Vi kjenner ikke til hvilken brøk som er lagt til grunn for tidligere fordeling av felleskostnader."

Egil Vaslag har fått svar på sine henvendelser slik styret vurderer ovenstående. Styret er ikke enig i Vaslag sin framstilling om at vi ikke svarer på henvendelser.

Ønsker også å minne om at vi sitter i et verv, og hvor de fleste av oss faktisk også har 100 % arbeid å ivareta.

Forslag til vedtak

Sak tas til orientering.

Sak 8

Innmeldt sak fra Egil Vaslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av felleskostnader fra og med 01.01.2023

Se vedlegg



Styrets innstilling

Forespørselen er besvart tidligere og sak bør ikke vedtas da det allerede er svart ut. Felleskostnadene er pr 01.01.2023 iht. lov og brøk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret, eller OBOS på vegne av styret, informerer sameierne om hva som var feil i tidligere beregning av felleskostnadene. Styret, eller OBOS på vegne av styret, skal sette opp en tabell som viser hvilke leiligheter som har fått økning/reduksjon i felleskostnadene. Styret, eller OBOS på vegne av styret, skal bekrefte at det er foretatt riktig innberetning til Skatteetaten slik at ingen sameier risikerer restskatt og straffeskatt.

Vedlegg

3. 2023-02-27 Sak til årsmøte.pdf

Sak 9

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at sameiet bytter revisor til Ernst & Young.

Styret foreslår å engasjere E&Y. Obos har en samarbeidsavtale med E&Y som vil gi sameiet en rabattert avtale.

Revisjon for regnskapsåret 2023 vil utgjøre kr. 14 175 i grunnhonorar. Det vil være en kostnad på kr 2 500 som kun gjelder første året.

Forslag til vedtak

Sameiet velger E&Y som revisor.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler å stemme for valgkomiteens forslag.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Tveter

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Wenche Helland

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Arne Sandøy



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|--------------------------|-----------------|
| Leder | Henrik Tveter | Vika Terrasse 5 |
| Styremedlem | Merete Røren | Vika Terrasse 9 |
| Styremedlem | Tore Sperre | Vika Terrasse 9 |
| Varamedlem | Solveig Aamelfot Østraat | Vika Terrasse 3 |
| Varamedlem | Ottar Arnold Jørgensen | Vika Terrasse 1 |

Valgkomiteen

| | |
|-----------------|-----------------|
| Kjartan Helland | Vika Terrasse 5 |
| Per Arne Sandøy | Vika Terrasse 9 |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post vikaterrasse@gmail.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Vika Terrasse

Sameiet består av 66 seksjoner.

Sameiet Vika Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971368217, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

25 300 54

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

Sameiet Vika Terrasse har to ansatte deltid som vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er MOA Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styret har i 2022 avholdt 25 styremøter, hvor det meste av arbeidet har vært byggesaker.

Vi har avholdt årsmøte 30.03.22, og et ekstraordinært årsmøte 22.09.22.

Vi hadde vårdugnad 12.05.22, med godt oppmøte.

Det har vært avholdt møter med vaktmester ved behov, og oppfølgingsmøter med NorConsult, Balco, Christie Opsahl AS og Advocator.

44 til sammen.

Det har ikke vært naturlig å lage referater etter hvert av de nevnte møtene, men styret har publisert saker via Vibbo, delt ut på papir til de som ikke har aktivert Vibbo og også benyttet mail, ved behov for å nå ut til dere alle.

Prosjekt rehabilitering av Vika Terrasse:

Etter årsmøtet i Sameiet 18.03.21 har det vært en gruppering av Sameiere som aktivt har arbeidet mot vedtaket på Årsmøtet 18.03.21, Ekstraordinært Årsmøte 02.12.21 og 22.09.22 i Sameiet. De har kontaktet banker, regnskapskontor og kommunen, med den intensjon å stoppe årsmøtevedtakene. I tillegg uttalte grupperingen av sameiere på Sameiermøtene at mange av oppgavene styret har fått mandat til å utøve fra årsmøtet, har vært ulovlig.

Denne grupperingen av Sameiere har også gått til advokat som har sendt mange brev til styret for å fortelle at alt det styret har gjort i denne saken er ulovlig.

Styret har kun fulgt Årsmøtevedtakene fra møtene 18.03.21, 02.12.21, 30.03.22, og et ekstraordinært årsmøte 22.09.22. Vi har også blitt støttet fra vår advokat på at vi har utført alt korrekt etter loven.

Styret har brukt Sameiets medlemskap i Huseiernes Landsforbund, i denne saken.

Dette for å skaffe seg den nødvendig juridisk hjelp, ved Are Opdahl.

Den motarbeidende grupperingen arbeider aktivt mot Årsmøtevedtakene fra de overnevnte Sameiermøtene, og som flertallet av sameierne har stemt frem.

I denne sammenhengen har deres innsats for å stoppe vedtakene gjort Styrets arbeid med rehabiliteringssaken ekstremt vanskelig og belastende.



Motarbeidingen har medført utsatt igangsettingsvedtak av Ålesund kommune, som igjen har medført ekstra kostnader for sameiet pga. forsinkelser i arbeidet. En ekstraregning fra Christie Opsahl på kr. 905.041,-.

I tillegg ekstra bruk av Norconsult og advokat, der beløpet ikke er nøyaktig utregnet.

Alle sameiere som har vært med i denne prosessen vet hvordan ovenstående har forløpt.

Det har vært en svært utfordrende periode for styret, men også for alle sameierne ellers.

Alle har på grunn av uroen dette har skapt, følt på stor usikkerhet i hva som ville skje med framdriften av rehabiliteringen. Naboskap har dessverre blitt satt på prøve.

Det er heller ikke til å legge skjul på at styret har mottatt trusler, og likeså arbeiderne som nå jobber på vestfasaden. Dette har blitt politianmeldt og det har vært samtaler i Forlikrådet.

Styret kan ikke annet enn å beklage på alle sine vegne.

Tiltaksplan for sameiet Vika Terrasse 2023

Prioritert rekkefølge:

1. Rehabilitering av boligmassen Norconsult -

Styret har som kjent arbeidet med saken og fått inn et totaltilbud for renovering, rehabilitering av bygningsmassen.

Dette gjelder drenering av vestsiden, innglassing av terrassene, legge nye renner for vann, Mot øst nye vinduer, etterisolering og plate kle mellom vinduer.

Prosjekt er presenter av Norconsult på Sameiermøtet 2021, økonomimøte og ekstraordinært Sameiermøte høsten/vinteren 2021, og ble av stemmeberettigede sameiere og vedtatt 02.12.21 Se regnskap.

2. Brannvarsling garasjeanlegg – Koble sammen garasje med brannvarsling oppganger.

3. Branntetning mellom leilighetene – se vedlegg fra Strømsnes

4. Måling av radon – pålagt – vil bli utført ila 2023 og skal skje i 1. og 2. etg.

5. Automatiske døråpnere alle innganger



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabiliteringsprosjekt.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak delutbetaling av lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Sameiet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 3 210 584.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Det er bevilget et låneopptak på kr 30 000 000 som delutbetales etter hvert som faktura fra entreprenør forfaller.

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.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 11 350 000 til større vedlikehold som omfatter pågående rehabiliteringsprosjekt.

Kommunale avgifter i ÅLESUND kommune

Det er budsjettert med en økning på 6,5% i kommunale avgifter i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Vika Terrasse.

Lån

Sameiet Vika Terrasse har lån i OBOS banken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Ramme kr. 30 000 000

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MOA REVISJON AS

Statsautorisert revisor – siviløkonom. Medlem av DnR.
Autorisert regnskapsførerselskap

Revisor- og
organisasjonsnummer:
NO 991 456 147 MVA

Daaeskogen Næringsbygg
Pb 8025, Spjelkavik
6022 ÅLESUND

Telefon 70 15 26 60

E-post post@moa-revisjon.no

Til årsmøtet i
Sameiet Vika Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vika Terrasse som viser et underskudd på kr 18 881 704,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlaget 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.




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 til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Ålesund, 12.04.2023


Morten Breidablik
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|--------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 212 597 | 2 279 593 | 3 267 462 | 4 218 000 |
| Andre inntekter | 3 | 15 000 | 30 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 3 227 597 | 2 309 593 | 3 267 462 | 4 218 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -128 865 | -127 386 | -129 224 | -155 200 |
| Styrehonorar | 5 | -93 890 | -91 155 | -93 890 | -110 000 |
| Avskrivninger | 13 | -37 497 | -35 662 | -35 664 | -37 497 |
| Revisjonshonorar | 6 | -17 500 | -22 688 | -23 369 | -24 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -137 125 | -131 049 | -134 980 | -105 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -929 989 | -255 979 | -263 658 | -300 000 |
| Kontingenter | | -2 650 | 0 | 0 | -2 650 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -19 298 999 | -346 103 | -685 703 | -11 350 000 |
| Forsikringer | | -137 272 | -117 844 | -121 379 | -150 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -635 888 | -500 812 | -612 750 | -680 000 |
| Energi/fyring | | -74 418 | -69 530 | -71 616 | -75 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -384 641 | -367 637 | 0 | -420 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -99 227 | -92 000 | -93 671 | -70 400 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -21 977 963 | -2 157 845 | -2 265 904 | -13 479 747 |
| DRIFTSRESULTAT | | -18 750 366 | 151 748 | 1 001 558 | -9 261 747 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 6 237 | 6 559 | 3 378 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -137 575 | -181 | -460 877 | -1 713 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -131 338 | 6 378 | -457 499 | -1 713 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -18 881 704 | 158 127 | 544 059 | -10 974 747 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -3 505 724 | | | |
| Udekket tap | | -15 375 980 | | | |



Sameiet Vika Terrasse

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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Tomt | | 547 900 | 547 900 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 77 867 | 71 326 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 625 767 | 619 226 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 8 966 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 117 940 | 111 574 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 073 782 | 0 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 3 760 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 2 940 182 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 204 449 | 3 051 757 |
| SUM EIENDELER | | 2 830 216 | 3 670 983 |



Sameiet Vika Terrasse

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

| | | | |
|------------------------|----|--------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | 0 | 3 505 724 |
| Udekket tap | 14 | -15 375 980 | 0 |
| SUM EGENKAPITAL | | -15 375 980 | 3 505 724 |

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

| | | | |
|-----------------------------|----|-------------------|----------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 12 791 162 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 12 791 162 | 0 |

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|----------------------------------|----|------------------|----------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 159 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 5 387 207 | 94 608 |
| Skyldige offentlige avgifter | 16 | 2 896 | 9 547 |
| Påløpte renter | | 3 540 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 17 | 9 232 | 61 104 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 5 415 033 | 165 259 |

| | | | |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 830 216 | 3 670 983 |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|

| | | | |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ålesund, 12.04.2023
Styret i Sameiet Vika Terrasse

Henrik Tveter /s/

Merete Røren /s/

Tore Sperre /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-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 3 237 444 |
| Felleskostnader | -24 847 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 212 597 |

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Eierskiftegebyr | 15 000 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 15 000 |



Sameiet Vika Terrasse

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -90 508 |
| Påløpte feriepenger | -9 232 |
| Arbeidsgiveravgift | -27 293 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 832 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -128 865 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 93 890.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -221 410 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -20 580 |
| Andre konsulentonorarer | -687 999 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -929 989 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|---|--------------------|
| Hovedentreprenør Christie og Opsahl AS | -19 063 214 |
| SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD | -19 063 214 |
| Drift/vedlikehold bygninger | -210 376 |
| Drift/vedlikehold VVS | -4 913 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 704 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -16 792 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -19 298 999 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Kommunale avgifter | -635 888 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -635 888 |



Sameiet Vika Terrasse

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -5 500 |
| Verktøy og redskaper | -5 145 |
| Driftsmateriell | -850 |
| Lyspærer og sikringer | -1 764 |
| Renhold ved firmaer | -41 792 |
| Andre fremmede tjenester | -19 978 |
| Trykksaker | -142 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 500 |
| Andre kontorkostnader | -10 127 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -830 |
| Kontingenter | -1 709 |
| Bank- og kortgebyr | -4 040 |
| Velferdskostnader | -1 849 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -99 227 |

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 407 |
| Renter bank | 2 687 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 143 |
| SUM FINANSINTEKTER | 6 237 |

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -112 643 |
| Garantiprovisjon | -24 932 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -137 575 |



Sameiet Vika Terrasse

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | | |
|--------------------------------|---------|---------------|
| Gressklipper nr. 1 | | |
| Tilgang 2022 | 44 038 | |
| Avskrevet i år | -1 835 | |
| | | 42 203 |
| Hjullaster nr. 2 | | |
| Kostpris | 1 | |
| | | 1 |
| Plentraktor nr. 2 | | |
| Kostpris | 1 | |
| | | 1 |
| UTSTYR | | |
| Kostpris | 71 324 | |
| Avskrevet i år | -35 662 | |
| | | 35 662 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 77 867 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-37 497**

NOTE: 14

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: 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Ramme kr. 30 000 000

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|------------------------------------|-------------|--------------------|
| Opprinnelig 2022 | -12 864 624 | |
| Nedbetalt i år | 73 462 | |
| | | -12 791 162 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | -12 791 162 |



Sameiet Vika Terrasse

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk | -871 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -2 025 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -2 896 |

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|---------------|
| Feriepenger | -9 232 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -9 232 |



Sameiet Vika Terrasse

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Veno Forsikring med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



EGIL VASLAG

Vika Terrasse 11, 6010 Ålesund E-post: egil@vaslag.no

Telefon: +47 909 89 249

Ålesund, 16. februar 2023

Forslag til endringer i vedtektene til Sameiet Vika Terrasse, som ble vedtatt i sameiermøte 31. mars 2022.

| Punkt | Nåværende tekst | Forslag til ny tekst |
|-------|--|---|
| 2.2 | Begrensning i muligheten til å kjøpe boligseksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. | Begrensning i muligheten til å kjøpe boligseksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn en boligseksjon i ett og samme eierseksjonssameie. |
| 3 | Felleskostnader Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel. | Felleskostnader Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller i ekstraordinært årsmøte, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Jfr punkt 7.5. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel etter vedtaket. |
| 5.1 | Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter den delen av fasaden som ligger innenfor glassveggen. | Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten Seksjonseierens vedlikeholdsansvar omfatter den delen av fasaden som ligger innenfor glassveggen. Denne setning utgår og nytt avsnitt føres opp under punkt 5.2 |
| 5.2 | | Nytt avsnitt: Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter også den delen av fasaden som ligger innenfor glassveggen på vestveggen. |
| 7.4 | Innkalling til årsmøte Styret innkaller årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styre kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. | Innkalling til årsmøte Styret innkaller årsmøte med et varsel som skal være på minst fjorten og høyst tjue dager. Styre kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn åtte dager. |



| Punkt | Nåværende tekst | Forslag til ny tekst |
|-------|--|---|
| 7.5 | <p>Saker årsmøte skal behandle Årsmøte skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet</p> <p>a) behandle styretes eventuelle årsberetning b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår c) velge styremedlemmer</p> <p>Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet</p> | <p>Saker årsmøte skal behandle Årsmøte skal behandle de saker som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet</p> <p>a) behandle styretes årsberetning b) behandle og eventuelt godkjenne styrets reviderte regnskap for foregående kalenderår. Behandle revisors beretning. c) velge leder og medlemmer til styret d) velge revisor e) behandle driftsbudsjett for inneværende kalenderår, herunder fastsette akontobeløp for dekning av felleskostnader. f) Fastsette eventuell godtgjørelse til styret g) Velge forretningsfører</p> <p>Årsberetning, revidert resultatregnskap og balanseregnskap, revisjonsberetning, og driftsbudsjett, på kontonivå, som viser fordeling av felleskostnader skal sendes sammen med innkallingen til ordinært årsmøte. Dokumentene sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet</p> |
| 7.13 | <p>Protokoll fra årsmøtet Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.</p> | <p>Protokoll fra årsmøtet Signert protokoll skal uten ugrunnet opphold sendes alle seksjonseiere med kjent adresse.</p> |
| 8.2 | <p>Valg av styret, tjenestetid og vederlag Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.</p> | <p>Valg av styret, tjenestetid og vederlag Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder, nestleder og sekretær skal velges ved særskilte valg. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.</p> |
| 8.3 | <p>Styremøter <i>Den siste setningen i punktet er slik:</i> Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.</p> | <p>Styremøter <i>Den siste setningen i punktet bør være slik:</i> Signert protokoll skal uten ugrunnet opphold sendes alle seksjonseiere med kjent adresse.</p> |



EGIL VASLAG

Vika Terrasse 11, 6010 Ålesund E-post: egil@vaslag.no
Telefon: +47 909 89 249

Ålesund, 27. februar 2023

Styret
Sameiet Vika Terrasse
6010 Ålesund

Sak til årsmøte 04.05.2023

Sak nr. _____ /2023 Endring av felleskostnader fra og med 01.01.2023

I brev fra OBOS 04.11.2022 ble det meddelt endring av felleskostnadene fra og med 01.01.2023. Dette angivelig fordi det var begått en feil ved beregningen av fordeling av felleskostnadene i 2010.

Undertegnede har med korrespondanse til styret og OBOS, som styret er kjent med, forsøkt å få vite hva som var feil i tidligere beregninger, hvilke leiligheter som har fått økning og hvilke leiligheter som har fått reduksjon i felleskostnadene. Videre om innberetning til Skatteetaten er feil slik at ny ligning må foretas.

Det jeg har fått fra styret og OBOS er intetsigende svar.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret, eller OBOS på vegne av styret, informerer sameierne om hva som var feil i tidligere beregning av felleskostnadene. Styret, eller OBOS på vegne av styret, skal sette opp en tabell som viser hvilke leiligheter som har fått økning / reduksjon i felleskostnadene. Styret, eller OBOS på vegne av styret, skal bekrefte at det er foretatt riktig innberetning til Skatteetaten slik at ingen sameier risikerer restskatt og straffeskatt.

| Type | Eierbrøk | Felleskost 31.12.22 | Felleskost 01.01.23 | Endring | % |
|------|----------|---------------------|---------------------|---------|------|
| 1 | | | | | |
| 2 | | | | | |
| 3 | | | | | |
| 4 | | | | | |
| 5 | | | | | |
| 6 | | | | | |
| 7 | | | | | |
| 8 | 141 | 6.398,00 | 6.726,00 | 328,00 | 5,13 |

Med vennlig hilsen
Egil Vaslag (sign)



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 4.05.23

Selskapsnummer: 2100 **Selskapsnavn:** Sameiet Vika Terrasse

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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
E-post: oef@obos.no

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