

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.03.2026

## Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260152
Adresse	Cecilie Thoresens vei 24		
Postnr.	1153	Sted	OSLO
Selgers navn	Glenn Roger Melby		

### SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

#### Innledende informasjon om salg av boligen

##### Er det dødsbo?

Nei  Ja

##### Salg ved fullmakt?

Nei  Ja

##### Har du kjennskap til eiendommen?

Nei  Ja

##### Når kjøpte du boligen?

2016

##### Hvor lenge har du bodd i boligen?:

8 år

##### Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei  Ja

#### Våtrom

##### 1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

##### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

Nei  Ja, kun av faglært  Ja, både av faglært og ufaglært  Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:  
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

**5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?**

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

## Vann/Avløp/Rør

**6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?**

- Nei       Ja

**7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?**

- Nei       Ja

**8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?**

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

**9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?**

- Nei       Ja

**10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

- Nei       Ja

## Yttertak

**11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?**

- Nei       Ja

**12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?**

- Nei       Ja, kun av faglært       Ja, både av faglært og ufaglært       Ja, kun av ufaglært

## Piper og ildsteder

**13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?**

- Nei       Ja

## Mur/Fundament/Skjevheter

**14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

- Nei       Ja

## Terrasser/Fasader/Vinduer

**15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?**

- Nei       Ja

Initialer selger:  
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**Kjeller/Underetasje/Krypkjeller**

**Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?**

- Nei     Ja

**18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**Loft**

**Har boligen loft?**

- Nei     Ja

**Elektrisk Anlegg**

**21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?**

- Nei     Ja

**22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?**

- Nei     Ja

**Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)**

**24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner**

- Nei     Ja

**25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?**

- Nei     Ja, kun av faglært     Ja, både av faglært og ufaglært     Ja, kun av ufaglært

**26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?**

- Nei     Ja

**Oljetank**

Initialer selger:  
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

**27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei  Ja

**28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?**

Nei  Ja

**29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?**

Nei  Ja

## Offentlige godkjenninger og utleiedel

**30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?**

Nei  Ja

**Hvilke endringer er gjort?:**

Soverommet har en bekledd vegg med veggpanel i tre.

**Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:**

Nei  Ja

**31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?**

Nei  Ja

**32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?**

Nei  Ja

## Radon

**35. Er det foretatt radonmåling?**

Nei  Ja

## Garasje/Carport

**Har boligen garasje eller carport?**

Nei  Ja

## Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

**38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?**

Nei  Ja

**39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?**

Nei  Ja

## Planer og offentlige godkjenninger

**40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**

Nei  Ja

Initialer selger:  
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

## Beskrivelse:

Har ikke helt satt meg inn i hva, men Lambertseter senter som er på motsatt side av gaten for leiligheten skal utvides/endres. Så det har vært møter med borettslaget, hvor de har kommet med krav til Lambertseter senter. Jeg vet ikke hva de kravene er.

### 41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei  Ja

### 42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei  Ja

## Andre relevante forhold

### 43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei  Ja

### 44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei  Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap

### 45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei  Ja

### Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Jeg har en terrasse og vi har selv vært ansvarlig for å vaske og beise disse jevnlig. Borettslaget stiller dog med beis og pensler.

### 46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei  Ja

### 47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei  Ja

### 48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei  Ja

### 49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

### 50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

### Øvrige kommentarer:

På spørsmålet om garasje. Det er en garasje til bygget, men det følger ingen garasje plass med leiligheten. Det er mulig og leie av andre og det er også en felles motorsykkelparkering for alle i blokka og en felles sykkelparkering bak låst dør.

Initialer selger:  
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Initialer selger:  
G M

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsselskapets sikk boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsselskapet i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseidom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring og bekrefter at jeg har mottatt og gjennomgått forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyren til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft når det foreligger en leieavtale mellom partene, begrenset til en periode på inntil tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, også begrenset til de siste tolv månedene før overtakelse. Jeg bekrefter herved at eiendommen ikke er en næringsseidom, og at den ikke selges som en del av næringsvirksomhet eller mellom ektefeller, direkte familiemedlemmer (i oppad- eller nedadstigende linje), søsken eller mellom personer som bor eller har bodd i boligeiendommen. For at forsikringen skal være gyldig, kreves en tilstandsrapport for helårsboliger og fritidsboliger som er i samsvar med Forskrift om avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg forstår at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra disse begrensningene. Jeg er også klar over at 8 % av de totale forsikringskostnadene betales som et honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato

17.03.2026

Signert av

Glenn Roger Melby

# Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Cecilie Thoresens vei 24, 1153 OSLO

 OSLO kommune

# gnr. 159, bnr. 244

# Andelsnummer 50

**Sum areal alle bygg: BRA: 50 m<sup>2</sup> BRA-i: 45 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 23.03.2026

Rapportdato: 14.04.2026

Oppdragsnr.: 22387-1250

Referansenummer: OT1988

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane  
Takst  
AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

## Rapportansvarlig

*Jonas Haugane*

Jonas Haugane  
Uavhengig Takstingeniør  
post@hauganetakst.no  
970 23 636



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

 TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

 TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

 TG 2

### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

 TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

 TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Yttervegger i betong, stål og utfyllingselementer av bindingsverk
- Flatt tak tekket med papp

Leiligheten ligger i et boligbygg oppført i 2018 og fremstår generelt med normal standard og tilstand i forhold til alder. Bygget har betongkonstruksjoner i etasjeskiller og yttervegger, samt flatt tak tekket med papp.

Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte vegger og himlinger, og det er registrert normal bruksslitasje som må forventes i en bolig av denne typen og alderen. Badet er et prefabrikkert våtrom fra byggeåret med flislagte overflater, plastsluk og synlig membran i klemring. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved overflatemålinger rundt våtrommet.

Kjøkkenet har innredning fra Sigdal fra byggeåret, med integrerte hvitevarer og lekkasjesikring (Waterguard). Innredningen har noe bruksslitasje, men vurderes samlet å være i tilfredsstillende stand.

Tekniske installasjoner består blant annet av rør-i-rør vannsystem, plastbaserte avløpsrør, balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i flere rom. Anleggene er i hovedsak skjult i konstruksjonen og er vurdert basert på alder og visuelle observasjoner. Det er ikke registrert avvik ved den forenklede kontrollen som er utført.

Det elektriske anlegget består av sikringsskap med automatsikringer. Kontroll av elektriske installasjoner er begrenset til en visuell vurdering og opplysninger fra eier, og det anbefales generelt at en autorisert elektriker gjennomfører en full kontroll ved behov

Samlet sett fremstår boligen med normal teknisk standard og vedlikeholdstilstand for byggeåret, uten registrerte forhold som tilsier umiddelbare tiltak utover ordinært vedlikehold.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

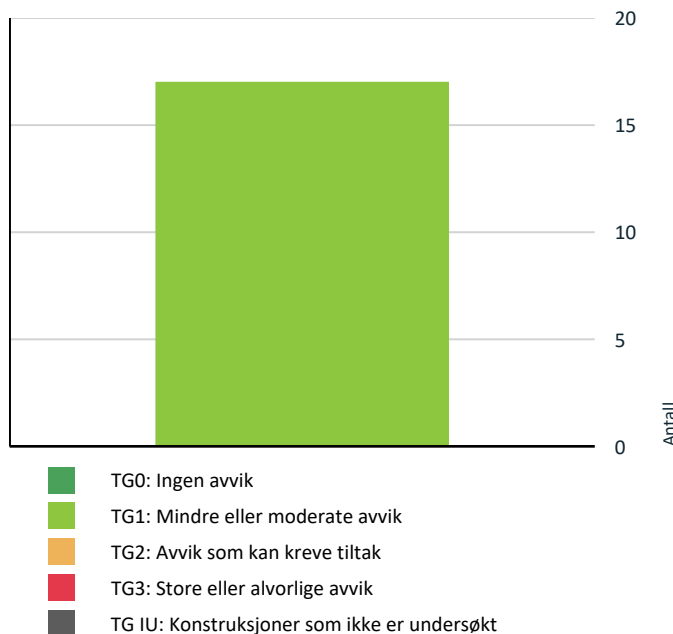
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

## Boligbygg med flere boenheter

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2018

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.  
Alder: Produsert i 2017

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.  
Alder: 2017

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Type: Terrasse  
Adkomst fra: Stue  
Konstruksjon: Bjelkelag i tre, kledd med terrassebord.  
Størrelse: ca. 12 m<sup>2</sup>

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.  
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Det bemerkes at terrasser har et generelt behov for vedlikehold og utskifting av bord og beising må påregnes.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Parkett  
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

# Tilstandsrapport

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

## ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:  
Oppvarming:  
Vannbåren gulvvarme i stue, entré og soverom  
Varmekabler på badet

Romhøyde:  
Det er målt 2,50 meter i stuen

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er et prefabrikkert våtromskabin fra byggeåret.

Mer om baderomskabiner kan leses her: <https://www.sintef.no/siste-nytt/2019/erfaringer-med-prefabrickerte-baderomsmoduler/>

Alder: 2018

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

## 2. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2018

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Badet er utstyrt med:  
Dusjhjørne med togreps blandebatteri  
Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast  
Vegghengt toalett  
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk  
Tilluft: Via spalte under dørbildet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## 2. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført, da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene. Det ble ikke registrert indikasjoner på fuktskade. Metoden har imidlertid begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader..

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat  
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri  
Alder på innredning: 2018  
Produsent innredning: Sigdal  
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask  
Kjøkkenet har komfyrvakt over platetoppen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Avtrekk: fra kjøkken  
Tilluft: Via balansert ventilasjon

# Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Alder: 2018

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på badet

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettets er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Type ventilasjon: Balansert ventilasjon

Avtrekk: Fra våtrom og kjøkken

Tilluft: Via ventiler i innerveggene

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?

Anlegget var nytt i 2018

# Tilstandsrapport

Vurdering av luftutveksling:  
Ok.

Om vurderingen:

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

## Vannbåren varme

### Beskrivelse

Type: Vannbåren gulvvarme.

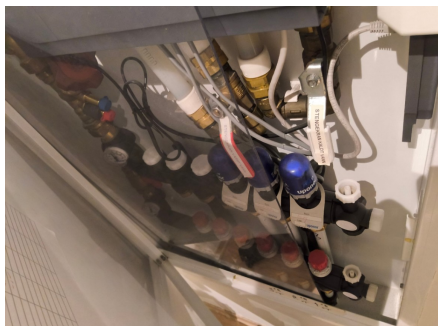
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i entré

Reguleringsventiler:

Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?

Nei

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Reguleringsventiler er ikke fysisk testet. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av en fagperson med spesialkompetanse innen rørteknikk.



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

### Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

# Tilstandsrapport

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Nei**

## Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorsiert elektriker.



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

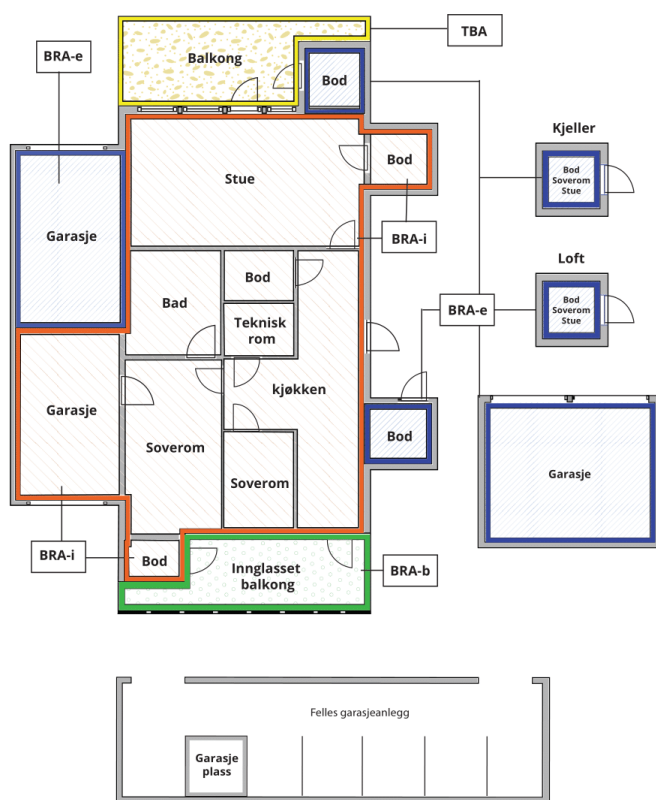
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	45			45	12
Kjeller		5		5	
<b>SUM</b>	<b>45</b>	<b>5</b>			<b>12</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue, bod		
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 5 kvm. Boden er merket 1016.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Glenn Roger Melby	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	159	244		0	6433 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Cecilie Thoresens vei 24

### Hjemmelshaver

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SYMRA TERRASSE BORETTSLAG	919588969			Melby Glenn Roger

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

50

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei



# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

## PERSONVERN

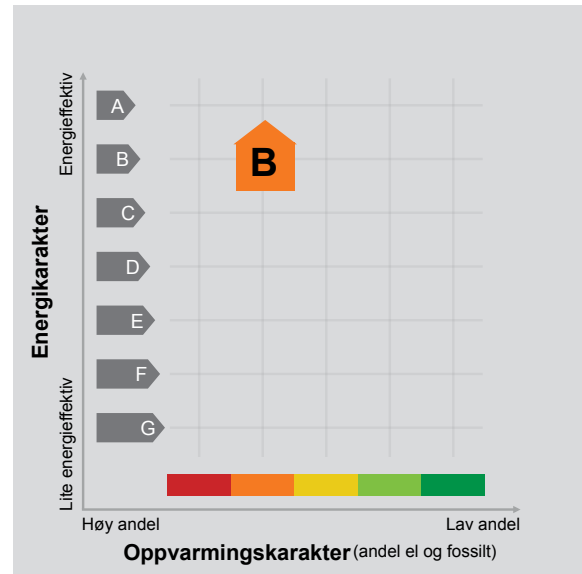
# Cecilie Thoresens vei 24

## 2. Etasje



# ENERGIATTEST

Adresse	Cecilie Thoresens vei 24
Postnummer	1153
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	159
Bruksnummer	244
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300566131
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-220163
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2016  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 45  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Cecilie Thoresens vei 24	300566131	H0204	1	0	50

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

### Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

### Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	12 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	45 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	45 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	109 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	70,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	147 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,57
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,43
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,60
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,40
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,69
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,45
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.5.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 468 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	98,62 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	2 665 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	98,62 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 468 kWh/år

#### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	4 468 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 468 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	78,3 %
--------------------------------------	--------

# Vedtekter

for Symra terrasse borettslag org. nr. 919 588 969

vedtatt i stiftelsesmøte 24.08.2017.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 14.05.2018.

Endret på ekstraordinær generalforsamling 09.01.2019.

Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2022.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Symra terrasse borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er en del av Cecilie Thoresen eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 159 bnr. 244 i Oslo, som foruten en samleseksjon for de 107 boligene i borettslaget består av 5 næringsseksjoner. Forholdet mellom boligseksjonen og næringsseksjonene er regulert i eierseksjonssameiets vedtekter.

I næringsseksjonen ligger en varmesentral som leverer varmt vann til oppvarming av leiligheter og til varmt tappevann. Hver boenhet faktureres for begge deler etter målt forbruk.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Seksten av borettslagets andeler skal eies av mennesker med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene er fordelt på to separate boliggrupper, som befinner seg i hele første og andre boligetasje i hus A 2 og B 1. Dette gjelder leilighetene 1007, 1008, 1009, 1010, 2007, 2008, 2009, 2010 i hus A 2 og 1011, 1012, 1013, 1014, 2011, 2012, 2013, 2014 i hus B 1. Eierne av leiligheter i boliggruppene erverver også flere arealer i tilknytning til sine leiligheter, eksempelvis kontor, fellesrom og toalett. Disse befinner seg i 1.etg og 2. etg med leilighetsnummer 1026, 1027, 2026 og 2027. I tillegg har eierne av leiligheter i boliggruppene også eksklusiv bruksrett til gangarealet/korridoren i sine respektive etasjer. Boliggruppene har vedlikeholdsplikten for ovennevnte fellesrom og fellesarealer. Det vil bli belastet felleskostnader for felles rom (kontor, fellesrom og toalett m.m.) på lik linje med leilighetene i borettslaget. Når det gjelder adkomst til takområdene over næringsarealene, er det for hus B1 slik at samtlige beboere i huset har rett til å benytte gangarealet i 1. boligetasje som ligger i tilknytning bofellesskapet som adkomstvei til takområdet.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Ved omsetning av de leilighetene i boliggruppene nevnt i punkt 2-1(4), må erververen i tillegg godkjennes av Oslo kommune. Vedkommendes funksjonsevne og mulighet til å passe inn i det etablerte miljøet vil være en del av denne vurderingen, etter anbefaling fra en representant for den aktuelle boliggruppen.

(4) Omsetningsprisen for de seksten klausulerte boligene fastsettes ved at opprinnelig kjøpesum ved boligens ferdigstilling, med tillegg for eventuelle tilvalg gjort av første kjøper, reguleres med byggkostnadsindeksen med basis i indeksen for august 2018. Ved ny overdragelse av boligen innhenter andelseier takst på teknisk verdi. Viser taksten verdiøkning som følge av andelseiers oppgraderinger av boligen etter boligens ferdigstilling, medregnes verdiøkningen i salgsprisen. Viser taksten unormal slitasje, gir dette fratrukk i salgsprisen.

(5) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(6) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(7) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(8) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3. Forkjøpsrett**

#### **3-1 Forkjøpsberettigede**

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

#### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

#### **3-3 Behandlingsregler og frister**

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt. 3-3(2), jf. borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller nødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Andelseiere i første boligetasje som disponerer et avgrenset utomhusareal i tilknytning til boligen har en eksklusiv bruksrett til dette arealet, og derved vedlikeholdsplikt. Andelseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Beplantning som overskrider en høyde på 120 cm er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(5) Andelseier må søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper, markiser, utvendige persiener, parabolantener og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

(6) Borettslaget eier elsykler med tilhørende ladepunkter. Syklene er tilgjengelig for beboere i borettslaget og borettslaget er ansvarlig for drift og vedlikehold av ladepunkt og sykler. Bruken av syklene er regulert i borettslagets husordensregler.

(7) Borettslagets parkeringsbehov ivaretas gjennom at det gis bruksrett til garasjeplass i borettslagets garasjekjeller. Det fremgår av egen liste hvilke andeler som er tilknyttet de ulike plassene. Listen følger som vedlegg til vedtektene (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1(1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

Bruksrett til de ovennevnte parkeringsplassene kan kun overføres/selges sammen med borettslagsandelen den/de er knyttet til. Plassene er dels finansiert med borettslagets felleslån, og dels ved innskudd fra de opprinnelige andelseiernes side. Parkeringsplassene kan leies ut internt i borettslaget.

Følgende garasje plasser inngår ikke i borettslagets opprinnelige finansieringsplan: 13, 46 og 63. Disse er fullt ut finansiert av opprinnelig kjøper av plassen. Bruksretten til disse plassene kan omsettes til andelseiere i Symra Terrasse borettslag.

(8) Noen av parkeringsplassene i garasjeanlegget er tilpasset handikappede, og er derfor noe bredere enn de andre. Andelseiere som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere Styrets beslutning om å bytte plass dersom en annen andelseier kan dokumentere at han eller noen i husstanden har behov for handikaplass. Det er en forutsetning for å kunne gjøre krav på HC-plass at vedkommende disponerer garasje plass i anlegget. Styret i borettslaget kan fastsette nærmere regler om omfordeling av disse parkeringsplassene. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den handikaplassen som er nærmest den garasje plassen som den med behov for handikaplass allerede benytter, må bytte med denne. Andelseiere som er berettiget til en HC-plass melder fra til styret og styret er ansvarlig for tildeling av disse plassene etter venteliste.

(9) Samtlige garasje plasser i borettslagets garasjekjeller er tilrettelagt som ladeplasser for el-bil/ladbar hybridbil.

(10) Samtlige andeler i borettslaget disponerer en bod hver i fellesanlegg utenfor leiligheten. Disse bodene kan kun omsettes/selges sammen med borettslagsandelen de er knyttet til, da boden ivaretar det offentliges krav til bodplass for andelene. Fordelingen av boder fremgår av vedlagt liste (Vedlegg 1). Ajourhold av listen er ikke å anse som vedtektsendringer i punkt 11-1 (1) s forstand, og kan gjøres av styret/forretningsfører.

(11) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

### **4-3 Bygningmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskiftning i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantessikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Felleskostnader fremkommer ved at 50% av kostnadene fordeles likt mellom andelene, og 50% etter leilighetenes innbyrdes areal (hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger, terrasser og lignende).

(3) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Kostnader til andelens forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), skal fordeles etter målt forbruk. Andelseier betaler et akontobeløp og dette avregnes.

(5) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av p-plass i garasjekjeller, som f.eks. garasjeport, renhold av garasjeanlegget, forsikring og lignende fordeles med lik andel pr. p-plass som disponeres.

(6) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minst to varamedlemmer. De seksten leilighetene nevnt i punkt 2-1 (4) har rett til å få oppnevnt et medlem i styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

### **8-3 Styrets vedtak**

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

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

(3) Følgende punkter i vedtektene kan ikke endres uten samtykke fra Oslo kommune: Punkt 2-1 (4), 2-2 (3), 2-2 (4), 8-1 (1) og 11-1 (3).

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

**VEDLEGG 1 SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**OVERSIKT OVER TILKNYTTETE GARASJEPLASSER OG SPORTSBODER**  
 à jour pr: 13.04.2021

Hus	Leil.nr	Andel	Bruksrett til garasje plass nr.	Merknad	Bruksrett til bod nr.	Merknad
A	1001	1	19 og 5		1001	
A	1002	2			1002	
A	1003	3			1003	
A	1004	4			1004	
A	1005	5	76		1005	
A	1006	6	3		1006	
A	1007	7			1007	
A	1008	8			1008	
A	1009	9			1009	
A	1010	10			1010	
A	2001	11	4		2001	
A	2002	12			2002	
A	2003	13			2003	
A	2004	14	6		2004	
A	2005	15	7		2005	
A	2006	16	9	HC	2006	
A	2007	17			2007	
A	2008	18	MC-plass	MC 2008	2008	
A	2009	19			2009	
A	2010	20			2010	
A	3001	21	8		3001	2 stk
A	3002	22			3002	
A	3003	23			3003	
A	3004	24	10		3004	
A	3005	25			3005	
A	3006	26	11		3006	
A	3007	27	20		3007	
A	3008	28	21		3008	
A	3009	29	75		3009	
A	4001	30	12		4001	
A	4002	31	13	omsettelig	4002	
A	4003	32			4003	
A	4004	33	14		4004	
A	4005	34			4005	
A	4006	35	15		4006	2 stk
A	4007	36	74		4007	
A	4008	37	73		4008	
A	5001	38	1 og 2		5001	2 stk
A	5002	39	16 og 17		5002	

A	5003	40	18		5003	
A	5004	41	71		5004	
A	5005	42	72	HC	5005	
A	6001	43	79		6001	
A	6002	44	77 og 78		6002	2 stk
B	1011	45			1011	
B	1012	46			1012	
B	1013	47			1013	2 stk
B	1014	48			1014	
B	1015	49	34		1015	
B	1016	50			1016	
B	1017	51	36		1017	
B	1018	52			1018	
B	1019	53	37		1019	2 stk
B	1020	54	57		1020	2 stk
B	1021	55			1021	
B	1022	56			1022	
B	1023	57	55	HC	1023	2 stk
B	1024	58	26		1024	
B	1025	59	49		1025	
B	2011	60			2011	
B	2012	61			2012	
B	2013	62			2013	
B	2014	63			2014	
B	2015	64	56		2015	
B	2016	65			2016	
B	2017	66	35 og 46	HC-Omsettelig	2017	2 stk
B	2018	67	66		2018	
B	2019	68	24		2019	
B	2020	69	54		2020	2 stk
B	2021	70			2021	
B	2022	71			2022	
B	2023	72	53		2023	
B	2024	73			2024	
B	2025	74	52		2025	
B	3010	75	69		3010	2 stk
B	3011	76	68		3011	
B	3012	77	67		3012	
B	3013	78	65		3013	2 stk
B	3014	79			3014	
B	3015	80	29		3015	
B	3016	81	30		3016	
B	3017	82	31		3017	
B	3018	83	45		3018	2 stk

B	3019	84			3019	
B	3020	85			3020	
B	3021	86	51		3021	
B	3022	87			3022	2 stk
B	3023	88	50		3023	2 stk
B	4009	89	70		4009	
B	4010	90	22		4010	2 stk
B	4011	91	64		4011	2 stk
B	4012	92	63	omsettelig	4012	
B	4013	93	62		4013	2 stk
B	4014	94	61		4014	
B	4015	95	60		4015	
B	4016	96	40 og 41		4016	2 stk
B	4017	97	42 og 43		4017	
B	4018	98	44		4018	
B	5006	99	47		5006	2 stk
B	5007	100	23		5007	
B	5008	101	25		5008	
B	5009	102	32 og 33		5009	2 stk
B	5010	103	59		5010	
B	5011	104	48		5011	2 stk
B	5012	105	38 og 39		5012	2 stk
B	6003	106	58		6003	
B	6004	107	27 og 28		6004	2 stk

**HUSORDENSREGLER FOR  
SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**

VEDTATT PÅ STYREMØTE 21.06.2018.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Symra Terrasse borettslag.

**§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

**§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

Det skal være ro mellom kl 22.00 og 07.00 alle dager.

**§ 3 Bruk av balkongene/ private uteplasser**

Det oppfordres til å tenke over hva som plasseres på balkongen. Rækkverk er av klart glass, og det som oppbevares på balkongen er synlig for alle. Det er ikke anledning til å foliere klart glass på balkongene uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Det er kun tillatt å benytte el- eller gassgrill ved grilling på balkonger/private uteplasser. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Vis også hensyn til naboer ved røyking på balkongen.

Grilling på borettslagets fellesareal er ikke tillatt.

**§ 4 Parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg i Symra Terrasse eierseksjonssameie. De som disponerer garasjeplass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

Det er ikke tillatt å benytte plassen til lagring av sportsutstyr, brennbart materiale, møbler etc.

**§ 5 El-sykler**

Borettslaget eier noen el-sykler. Syklene skal være tilgjengelig for alle andelseierne i borettslaget, og andelseierne plikter å behandle disse på en tilbørlig måte. Syklene vil kunne

disponeres gratis i tre timer. Bruk utover tre timer betales av den enkelte bruker. Styret kan vedta nærmere regler om bruk av syklene.

### **§ 6 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

### **§ 7 Antenner**

Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

### **§ 8 Sjøppelhåndtering**

Sjøppelnedkast befinner seg på torget ved innkjøringen til parkeringskjeller. Sjøppelnedkastet er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres og kastes i eget sjøppelnedkast. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor sjøppelnedkastene.

Farlig avfall som malingsrester, batterier, spraybokser og liknende kan leveres på returpunkt ved bensinstasjonen i Cecilie Thoresens vei 13.

Container for glass- og metallemballasje finnes i Cecilie Thoresens vei 3, Raschs vei 38, Radarveien 64 og i Langbølgen 2.

Nærmeste gjenbruksstasjoner for levering av større avfall er Grønmo gjenbruksstasjon og Ryen gjenbruksstasjon.

### **§ 9 Fellesarealer**

Fellesområdet skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, sportsutstyr og lignende må ikke henses i fellesarealene da dette kan gå ut over brannsikkerheten. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

### **§ 10 Solskjerming**

Det er montert utvendig screen på de vindusflater hvor det er krav om solskjerming. Det er ikke anledning til ytterligere montering av denne type skjerming. Ved ønske om ytterligere solskjerming må dette gjøres på innvendig side. Det er ikke lagt opp til muligheter for ettermontasje av markiser på balkongene.

### **§ 11 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 707

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

## Velkommen til årsmøte i SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Karlsrud Skole.

### 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 møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Jostein Frømyr er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0707 STYRETS RAPPORT 2025.pdf
  2. 0707 Symra Terrasse BrI Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf
  3. 0707 Årsregnskap 2025.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 370 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 370 000.

---

Sak 7

## Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorarer er foreslått satt til kr 89 000, dette skal fordeles på

Valgkomite (3 pers), Grøntutvalg (6 pers), Måkegutta (3 pers) og Visevaktmestre (2 pers).

Forslag til vedtak

Andre honorarer er settes til kr 89 000.

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Hasselgreen  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Støttrup  
Valgkomiteens innstilling.
  - Hans-Jørgen Brucker  
Valgkomiteens innstilling.
- 

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tom Skundberg  
Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jostein Frømyr  
Valgkomiteens innstilling.
- 

Sak 10

## **Valg av Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hilde Merete Sagstad
  - Karin Bryhn
  - Karl Raymond Norum
-

## ÅRSRAPPORT 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Tom Skundberg	Cecilie Thoresens vei 12
Nestleder	Jostein Frømyr	Smedbergveien 11
Styremedlem	Berit Eliassen	Cecilie Thoresens vei 24
Styremedlem	Håkon William Hasselgreen	Cecilie Thoresens vei 12
Varamedlem	Christian Støttrup	Cecilie Thoresens vei 12
Varamedlem	Hans-Jørgen Brucker	Cecilie Thoresens vei 26

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Tom Skundberg Cecilie Thoresens vei 12

#### Varadelegert

Jostein Frømyr Smedbergveien 11

#### Valgkomiteen

Karin Bryhn	Cecilie Thoresens vei 12
Karl Raymond Norum	Cecilie Thoresens vei 12
Hilde Merete Sagstad	Cecilie Thoresens vei 20

### Generelle opplysninger om Symra Terrasse Borettslag

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Symra Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter og har adressene Cecilie Thoresens vei 12, 16, 20, 24 og 26. I tillegg kommer to kontorer som benyttes av bydel Nordstrand og to fellesrom som tilhører bofellesskapene i nr 16 og 20.

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 919 588 969 og ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Tomten ble kjøpt i 2018, har gnr. 159, bnr. 244, og første innflytting var i august 2018.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS vil være statsautorisert revisor Thomas Walter Kvam Olsen, som signerer revisjonsberetningen for Symra Terrasse Borettslag.

## **Styrets arbeid i 2025**

Styret har avholdt ordinære styremøter, normalt på den siste mandagen/tirsdagen i måneden, og vararepresentantene har også deltatt på disse møtene. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinære styremøter, ekstraordinær generalforsamling samt regnskapsmøte med forvaltningskonsulent. Det har i tillegg vært gjennomgang av diverse saksmateriell i forbindelse med løpende prosjekter under utbedring, hundrevis av telefonsamtaler, og ikke minst, et utall e-postutvekslinger med forvaltningskonsulenten, styret imellom og med mange beboere på Vibbo, som har blitt en veldig viktig intern informasjonskanal for styret.

Vaktmester fra Coor ble byttet ut med vaktmester Einar Villa fra ISS Facility Services AS fra 1.5.2025 og har fungert tilfredsstillende. Han har vært en sentral og viktig person for at alle servicebesøk, fra ulike aktører i henhold til løpende kontrakter, skal gå så knirkefritt som mulig. OBOS Eiendom AS (næring) har egen vaktmester for garasjen i U1 og næringsarealene.

Saker som bør nevnes spesielt er:

### **Utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud**

På hvert eneste styremøte har områdereguleringen vært på agendaen, og det har skjedd mye igjennom året som har blitt informert om på Vibbo.no.

Det har gjennom flere år blitt jobbet med en områderegulering etter plan- og bygningsloven for området Lambertseter-Karlsrud (CTV 1-15 + Karlsrud)

Borettslaget har hatt én representant med vara i samspillsgruppen som ble etablert av plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune i 2019. Borettslaget har vært en aktiv deltaker, og skriftlige tilbakespill er gitt til PBE og ligger på saksinnsyn. Samspillsgruppen er nå avviklet.

### **Overordnet formål med utbyggingen er:**

*«Formålet med områdereguleringen er at den skal gi forutsigbare rammer for detaljreguleringsplaner og byggesaker innenfor planområdet. Områdereguleringen skal sikre en helhetlig stedsutvikling av Lambertseter-Karlsrud.*

*Plankart og reguleringsbestemmelser skal gi føringer for byrom, gang- og sykkelforbindelser, trafikksystem, bebyggelsens arealbruk og rammer for utforming. Infrastruktur- og byromstiltak som fastsettes i områdereguleringen vil gi grunnlag for rekkefølgekrav og fremtidige utbyggingsavtaler.*

*Planområdet skal få en bymessig utvikling, jf. Kommuneplan 2015s føringer for utviklingsområder i ytre by. Det betyr blant annet at flere boliger, flere typer arealformål og en finmasket gate- og byromstruktur skal sikres ombygging av veier til*

*bygater, etablering av nye parker og byrom, et bredere boligtilbud, styrket sosial og kulturell infrastruktur og flere handels- og servicetilbud.»*

Utviklingen i saken kan følges på: [https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn.Saksnummer 202509933](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn.Saksnummer_202509933).

### **Status pr april 2026 på utbyggingen Lambertseter-Karlsrud er som følger:**

Det er jobbet mye med bensinstasjontomten (CTV 13-15) vis-a-vis Symra Terrasse, og er det prosjektet som har kommet lengst og sannsynligvis blir startet først. Med utgangspunkt i den foreslåtte områderegeringsplan, som ble overlevert fra PBE til Byutviklingskomitéen i desember 2023, kom Byutviklingskomitéen tilbake til PBE og foreslo en ytterligere økning i utnyttelsen av området, mellom 5 til 10%, dvs i praksis flere leiligheter, og ca. 1 000 i alt, hvis forslagene går igjennom. For CTV 13-15 ønsket man å øke utnyttelsen fra 200% til 210%, ca. 10 ekstra leiligheter på ca 70m<sup>2</sup>.

Dette medførte at PBE måtte gjennomgå områdeplanen på nytt med ny konsekvensutredning på alle plan. Stor jobb som måtte gjøres og som nå er ferdig etter at den offentlige høringen (som fikk veldig mange innspill) ble avsluttet. PBE bearbeider nå alle innspill, og de aller fleste ønsker ikke økt utnyttelse. Det blir spennende å se hvilken konklusjon som blir oversendt Byutviklingskomitéen. De skal deretter behandle den, og saken skal så opp i Byrådet.

### **Ny sirkulasjonspumpe ble installert av OF Energi AS (OF)**

Etter diverse samtaler og møter fikk styret gjennomslag hos OF for at ny pumpe skulle installeres for å bedre sirkulasjonen for vvarm og kaldtvann i Symra. Kostnaden ble kr 80 000 og betalt av OF. Status er noe bedre, men ikke optimal.

**Lekkasje fra Rema-garasjen** ned i U1 og i U2 har blitt reparert og ble dekket av forsikring, og egenandel, kr 10 000, ble betalt av næring.

### **Ventilasjon**

Det har vært jobbet mye med ventilasjon, spesielt i nr 26 samt i nr 12 og i nr 24, hvor anlegget slo seg av altfor ofte. Spjeldmotorer måtte byttes i 3 anlegg og har fungert tilfredsstillende etter det. Kostnaden ble dekket delvis av garanti fra produsenten Swegon.

Da det ikke er kjøling (dessverre) på ventilasjonsanlegget i Symra, anbefales det aktiv bruk av solskjerming foran vinduene mot vest og syd for å dempe innnetemperaturen, spesielt om sommeren.

- Norgespris på alt felles strømforbruk, ca 1 130 000 kWh ble inngått i 2025 og gir, som forventet, store besparelser.
- Garasjeporten på torget ble påkjørt innenifra av bil med skiboks, og de to nederste delene på porten måtte byttes. Kostnaden ble ca kr 50 000 og ble dekket av førers forsikring.

- Næringsparkering i U1 ble endret fra 2 timer til 1 time, og det var ikke mulig å endre det tilbake etter samtaler med Lambertseter Senter.
- OBOS Eiendom jobber fremdeles med påbygging med kontorer (2000 -3000 m2) på resten av taket i 6. etasje på Lambertseter Senter. Det er protestert mot påbyggingen, men vi er redd de til slutt får aksept for planene sine.
- Det har blitt godkjent nye gatenummer på Smak av Italia som nå har CTV nr 30, og fellesrommet har nå CTV nr 32. Skilt vil bli satt opp av OBOS.

### **Solavskjerming**

Styret har godkjent en løsning med innvendig solavskjerming på glassbalkongene som leveres av Markisemannen. Hver og en beboer må avtale med Markisemannen v/Preben Madsen hva de ønsker. Preben Madsen: mobil 959 03 000, e-post: [preben@markisemannen.no](mailto:preben@markisemannen.no). Vi ber om at balkongene holdes ryddige, og at brune stråmatter, hvite laken og annet som henges opp som solbeskyttelse, blir byttet ut. Det er ikke pent.

Styret forutsetter at all solavskjerming på balkongene skjer med tilnærmet samme farge som brukes i dag.

Når det gjelder forespørsler om innglassing av åpne balkonger, stiller styret seg positive til dette, forutsatt at innglassingen blir lik de øvrige innglassede balkongene og tilfredsstillende alle bygningstekniske krav. Det forutsettes at styret skal godkjenne leverandør som ønskes benyttet til innglassing av åpne glassbalkonger. Innglassing av markterrasser er styret også positive til. Det er pr i dag én søknad om innglassing av åpen balkong som er godkjent, men ikke iverksatt.

### **Pleieplan/skjøtselsplan for uteområdene**

Ny gartneravtale ble inngått med Greenline Landscaping AS som ivaretar vedlikeholdet av bed og plen på takterrassene og på bakkeplan for sameiet. Arbeidene har imidlertid ikke vært som forventet, og ny avtale er fremforhandlet for 2026.

Skjøtsel av bedene på torget foran nr. 16 og 20 samt foran næringsarealene langs Cecilie Thoresens vei og på syd- og nordsiden av blokkene er sameiets ansvar. Her blir det også et bytte av aktør.

Større vedlikeholdsarbeider har ikke vært nødvendig i 2025.

### **Grøntutvalget**

Grøntutvalget, som ble etablert i 2022, har gjennom 2025 sørget for at alle blomsterkasser foran inngangspartiene har blitt beplantet med vår-, sommer- og høstblomster. I tillegg ble det satt ut løk bak søppelkassene og i noen bed ved torget. Utvalget består av seks damer og ledes av Sølvi Andresen i nr 24. Andre deltakere er Torbjørg, Ellen, Vivi, Kari og Anne Mette.

Veldig bra jobbet til alle i utvalget. Utgiftene dekkes for tiden av penger mottatt fra OBOS, øremerket bl.a. til beplantning og andre tiltak for å bedre bomiljøet. Søknad

må sendes for å kunne bruke pengene som står sperret på borettslagets miljøbankkonto.

### **Måkegutta**

Måking og strøing av takhagene har fungert meget tilfredsstillende i vintersesongen 2025/2026. Gangveier og trapper på takhagene blir måkt og strødd, hvis nødvendig, før mange av oss har stått opp. De samme tre som måkte forrige sesong, har gjort samme jobben i år. Styret takker for god innsats til Jens Eikrem, Roy Nilsen og Bjørn Lilleseth. Vi ønsker at ordningen fortsetter til neste år og årene fremover.

### **«Visevaktmestere»**

Vi er så heldige å ha Tom Rajdnes og Raymond Norum som gjør diverse arbeid i borettslaget. De steller busker, klipper alle plenene på takhagene og på nord og sydsiden, raker løv, monterer vannslanger etc. I tillegg hjelper de til der det måtte trenge i løpet av året.

### **Styretavla**

Styretavla ved postkassene ble kjøpt inn for å gjøre kommunikasjonen med beboerne lettere, men har, etter at OBOS introduserte Vibbo.no, blitt mer som et supplement til Vibbo. Vi prøver derfor å holde styretavla oppdatert med det viktigste som skjer, da det ikke er alle som er like mye på nett, eller på nett i det hele tatt.

Det er viktig å være oppmerksom på at styret, beboere og tredjepart kan gi raske beskjeder, også via SMS om det skulle være nødvendig, til Styretavla. Styret vil administrere oppslagene som kommer via SMS fra den enkelte beboer.

Seksjonen opp til høyre på styretavla er praktisk informasjon som dato, klokkeslett, værmelding og sanntid rutetider til kollektivtrafikken (t-bane, buss) i vårt nærområde. Nederst til høyre finner man reklame som finansierer driften for styretavla.no, slik at borettslaget har minimale driftskostnader. Borettslaget har ingen ting med reklamen å gjøre, men den skal være aktuell og hovedsakelig tilpasset nærmiljøet.

### **Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie**

#### **Styrets arbeid**

Styret har i 2025 gjennomført møter, generalforsamling, ekstraordinær generalforsamling samt budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret løpende befaringer ved behov, dialog med vaktmester, Lambertseter Senter, leverandører og hverandre på telefon og e-post.

Styret har et godt og velfungerende samarbeid med en løsningsorientert innstilling og med fokus på eiernes og sameiets beste. Tom Skundberg og Berit Eliassen har representert bolig (Symra Terrasse Borettslaget). Roger Kongerud og Mona Bråten har representert næring (OBOS Eiendom). OBOS Eiendom eier næringsseksjonene som er utleid til Rema 1000 (CTV 14 og 18), Europris (CTV 22 og 28), Smak av Italia (CTV 30), OF Energi (Varmesentralen, CTV 16) og Fellesrommet (CTV 32) m/boligdel som leies av borettslaget.

## **Hovedfokus har vært**

Garasjeporten på torget samt felles uteareal på bakkeplan.

Det har vært problemer med den nye garasjeporten på torget da den ble påkjørt av en bil med skiboks. Da vi har video, ble synderen funnet og regning betalt av bilførers forsikringsselskap.

I tillegg har utearealene, dvs. alle bed på torget og langs Cecilie Thoresens vei, blitt prioritert og oppgradert samt at ny avtale om skjøtsel av fellesområdene ble inngått med selskapet Greenline Landscaping AS for 2025 sesongen.

## **Av øvrige aktiviteter kan nevnes**

- Reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer.
- Økonomi, likviditet, faktura- og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring, jf. vedtekter.
- Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer og HMS.
- Samarbeid med leverandører evalueres løpende, og endringer kan komme når styret finner det riktig.

En takk til hele styret for godt samarbeid samt til Vidar Bjerkelund i Lambertseter Senter.

## **Økonomi**

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende. Med utgangspunkt i et budsjettert resultat på kr 440, ble resultatet et overskudd på kr 987. Det største negative avviket var på drift og vedlikehold.

Styret ønsker å ha en tilfredsstillende likviditet for å kunne håndtere mindre investeringer og eventuelle uforutsette utgifter. I den forbindelse betalte næring i 2025 inn sitt underskudd for 2024 samt sørget for at egenkapitalen i næring ble lik egenkapital til bolig, hensyntatt eiersits. Innbetalt beløp til sameiet ble kr 179 046.

Likviditeten er tilfredsstillende med ca. kr 810 000 på konto pr 31.12.2025.

Budsjettet for 2026 er satt opp med et resultat på minus kr 120 000,- og vurderes som forsvarlig gitt sameiernes tilfredsstillende økonomi og gode likviditet.

## **Styrehonorar sameiet**

I forbindelse med styrevervet i sameiet er det til generalforsamlingen i sameiet foreslått et samlet styrehonorar, for Berit Eliassen og Tom Skundberg for regnskapsåret 2025, på kr. 80 000.

Styret takker for det gode og konstruktive samarbeidet vi har hatt med forvaltningskonsulent Siv Heim i OBOS Eiendomsforvaltning AS og ser frem til et nytt produktivt år.

## **Planer**

Styret har gjennomført planene som ble omtalt i 2024 for 2025 vedr ny garasjeport og har ingen investeringsplaner for sameiets fellesarealer i 2026.

## 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.

## Vaktmester

Vaktmester fra Coor ble byttet ut med ISS Facility Services AS fra 1.5.2025 for borettslaget. Vaktmester Einar Villa fra ISS fungerer meget tilfredsstillende og er et godt valg for borettslaget. Næring byttet også vaktmester fra Coor til OBOS sitt nystiftede vaktmesterselskap Driftig Eiendom AS og Elbee Konlan fortsatte vaktmesterjobben for næring.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG Forsikring med polisenummer 6699050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig/seksjon. Oppstår det skade i leiligheten/seksjonen, 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 22 86 83 98, 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.

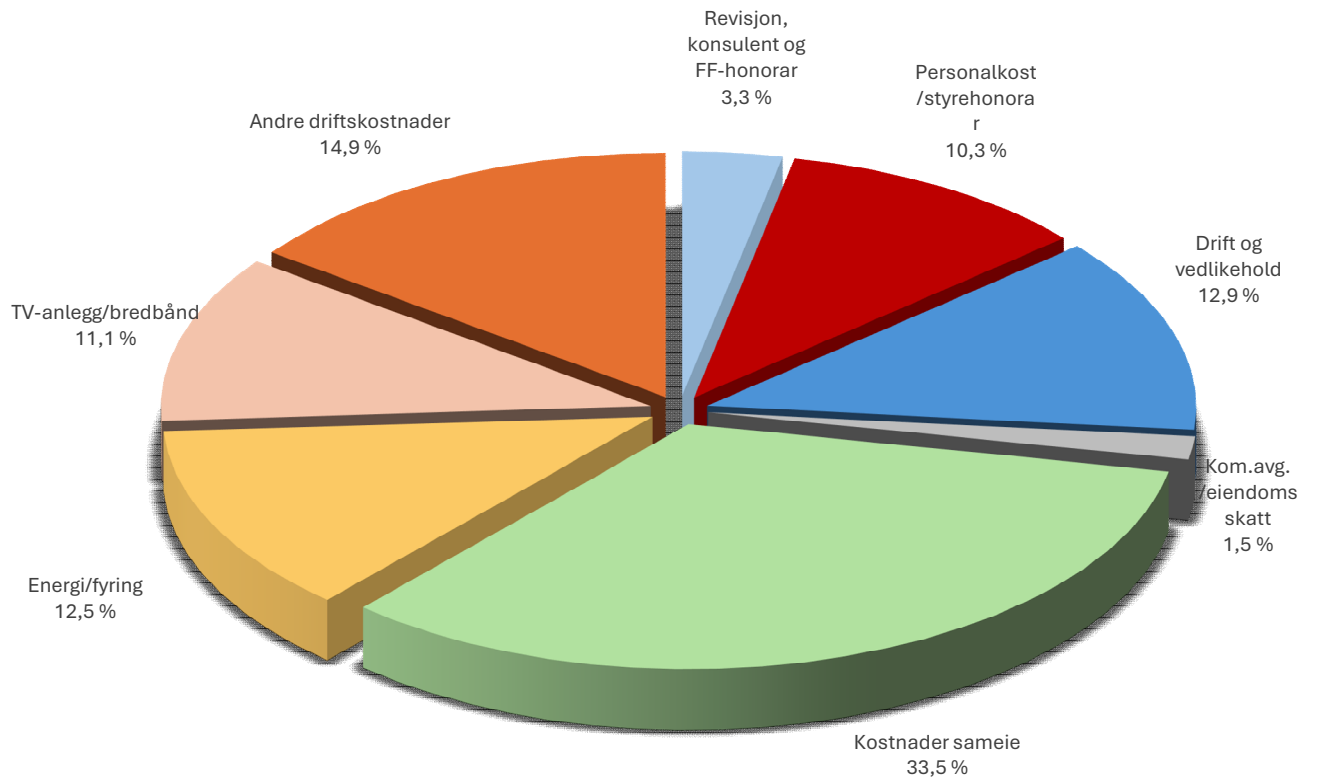
## Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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. Det ble gjennomført en kontroll via Norsk Brannvern AS i november 2024 hvor alle brannslukningsapparater og brannslanger i fellesarealene til sameiet ble gjennomgått og godkjent.

## 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 og felles elektrisk anlegg. Ved innkjøp av tjenester er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS. Sameiet har ingen ansatte.

## Kostnadsdiagram Symra Terrasse Borettslag 2025



## Solgte boliger i borettslaget

Det er omsatt 33 leiligheter i borettslaget siden 2018.

År	Antall rom	Kvm	Pris + fellesgjeld	Kommentar
2018	2	45	3 636 000	
2018	2	47	3 441 000	
2018	2	53	4 151 000	
2019	2	53	3 751 000	
2019	2	45	3 501 000	
2019	4	91	7 211 000	
2019	4	130	13 400 000	39m2 takterrasse + 1 stor bakong og 1 liten balkong, 2 p-plasser, toppetasje
2020	2	45	3 991 000	
2020	3	62	5 201 000	
2021	2	45	4 220 000	
2021	3	62	4 050 000	1 p-plass
2021	2	53	4 600 000	
2021	2	45	4 175 000	
2021	2	45	3 900 000	
2021	3	72	10 494 000	39 m2 terrasse + 1 p-plass, toppetasje
2022	2	45	3 991 000	
2022	3	69	8 401 000	
2022	2	45	4 296 000	
2022	2	53	4 450 000	
2023	4	108	9 300 000	
2023	2	45	4 100 000	
2023	2	45	4 021 000	
2023	2	45	5 936 650	
2023	2	53	4 550 000	
2024	2	45	4 395 612	
2024	2	45	4 400 000	
2024	2	43	4 550 000	
2024	2	43	4 402 601	
2024	2	45	4 293 554	
<b>2025</b>	3	69	7 500 000	
<b>2025</b>	2	44	4 890 698	
<b>2025</b>	3	91	12 000 000	
<b>2025</b>	3	84	8 875 000	
<b>Totalt solgte</b>	<b>33</b>			



Til generalforsamlingen i Symra Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Symra Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 18. mars 2026  
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor

**SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919588969, KLIENTNR. 707**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån.

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 075 216</b>	<b>3 095 787</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 100 650	1 219 925
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-871 518	-813 135
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-2 730 318	-1 525 000
Innsk. øremerk. bankkto		-4 381	-4 723
Økning egenkapital i fellesanlegg		-9 698	102 362
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-515 265</b>	<b>-1 020 571</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 559 951</b>	<b>2 075 216</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 775 245	2 691 343
Kortsiktig gjeld		-215 294	-616 127
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 559 951</b>	<b>2 075 216</b>

**SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919588969, KLIENTNR. 707**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	4 844 508	0	4 900 000	4 629 000
Innkrevde felleskostnader	2	4 697 324	9 538 145	4 717 000	5 012 000
Andre inntekter	3	375	2 275	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 542 207</b>	<b>9 540 420</b>	<b>9 617 000</b>	<b>9 641 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-147 056	-147 504	-166 120	-149 500
Styrehonorar	5	-400 000	-370 000	-340 000	-370 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 250	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-157 755	-151 685	-161 000	-169 000
Konsulenthonorar		-5 515	-2 546	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-683 068	-1 270 628	-635 000	-600 600
Forsikringer		-5 377	0	0	-31 000
Kommunale avgifter	8	-80 745	-93 898	-100 000	-50 000
Kostnader sameie	19	-1 768 717	-1 865 903	-1 850 000	-2 000 000
Energi/fyring	9	-660 731	-649 080	-725 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-585 114	-247 680	-525 400	-620 000
Andre driftskostnader	10	-781 559	-830 088	-810 400	-738 940
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 286 887</b>	<b>-5 639 263</b>	<b>-5 329 920</b>	<b>-5 196 540</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>4 255 320</b>	<b>3 901 157</b>	<b>4 287 080</b>	<b>4 444 460</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 730 318	1 525 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>6 985 638</b>	<b>5 426 157</b>	<b>4 287 080</b>	<b>4 444 460</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	88 120	130 444	80 000	46 000
Finanskostnader	12	-3 973 108	-4 336 675	-4 294 000	-3 640 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-3 884 988</b>	<b>-4 206 231</b>	<b>-4 214 000</b>	<b>-3 594 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 100 650</b>	<b>1 219 925</b>	<b>73 080</b>	<b>850 460</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 100 650	1 219 925		

**SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919588969, KLIENTNR. 707**  
**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	459 450 000	459 450 000
Tomt		97 000 000	97 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	299 800	290 103
Øremerkede bankinnskudd		192 335	152 990
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>556 942 136</b>	<b>556 893 093</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	132
Forskuddsbetalte kostnader		150 516	129 214
Andre kortsiktige fordringer	14	27 435	22 343
Energiavregning	18	58 557	256 293
Driftskonto OBOS-banken		265 416	163 658
Sparekonto OBOS-banken		1 273 321	563 822
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 555 881
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 775 245</b>	<b>2 691 343</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>558 717 381</b>	<b>559 584 436</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 107 * 5000		535 000	535 000
Annen egenkapital	15	259 666 300	256 565 651
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>260 201 300</b>	<b>257 100 651</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	75 540 342	79 142 178
Borettsinnskudd	17	222 580 000	222 580 000
Annen langsiktig gjeld		180 444	145 480
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>298 300 786</b>	<b>301 867 658</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		195 468	594 400
Skyldige offentlige avgifter		0	-1 410
Påløpte renter		19 826	23 137
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>215 294</b>	<b>616 127</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>558 717 381</b>	<b>559 584 436</b>

Pantstillelse		556 450 000	556 450 000
Garantiansvar	19	133 860	204 520

Oslo, 17.03.2026  
Styret For Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/

Berit Eliassen /s/

Jostein Frømyr /s/

Håkon William Hasselgreen /s/

## **NOTE 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### **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. Bygninger og tomter avskrives ikke.

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.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, unde note 16.

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

Fellesrom	151 512
Eiendomsskatt	80 672
Felleskostnader	4 265 208
Garasje	198 636
MC-plass	1 296
Kapitalkostnader IN I	4 884 626
Reg.kapitalkostnader IN I	-40 118
Fratrekk kapitalkostnader	-4 844 508
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 697 324</b>

**NOTE 3****ANDRE INNTEKTER**

Komfyrvakt	375
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>375</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-70 000
Annen fordel i arbeidsforhold (avgiftspliktig)	-76 500
Naturallytelser speilkonto	76 500
Arbeidsgiveravgift	-77 056
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-147 056</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 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-400 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-400 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-11 533

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-11 250
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 250</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-169 655
Drift/vedlikehold VVS	-5 475
Drift/vedlikehold elektro	-26 610
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-129 156
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 446
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 693
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-187 650
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 627
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 757
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-683 068</b>

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt (betales av beboerne)	-80 745
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-80 745</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-336 676
Fjernvarme	-324 055
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-660 731</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-156 777
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-33 484
Håndverktøy	-1 497
Annet driftsmateriale	-499
Lyspærer og sikringer	-1 189
Vaktmestertjenester	-271 776
Vakthold	-8 057
Renhold ved firmaer	-211 404
Andre driftskostnader	-42 621
Trykksaker	-6 984
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-909
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 533
Andre kontorkostnader	-6 526
Kontingenter	-24 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-600
Bank- og kortgebyr	-2 965
Øreavrunding	-6
Tap på fordringer	-132
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-781 559</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 179
Renter av sparekonto i OBOS-banken	55 972
Renter bank	19 027
Andre renteinntekter, selskap 737	11 942
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>88 120</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-3 972 990
Andre rentekostnader	-118
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-3 973 108</b>

**NOTE 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	459 450 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>459 450 000</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note 7.

**NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisering TBF gebyr (OBOS-banken)	18 000
IN-nullavregning	9 435
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>27 435</b>

**NOTE 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	9 614 830
Egenkapital fra IN tidligere	253 678 723
Egenkapital fra IN 2025	2 730 318
Reduksjon EK fra IN	-6 357 571
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>259 666 300</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Renter 31.12.24: 5,35%, løpetid 40 år

Opprinnelig, 2018

-333 870 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

1 049 099

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

871 518

Nedbetalt tidligere, IN

253 678 723

Nedbetalt i år, IN

2 730 318

**SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN****-75 540 342**

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE 17****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd

-222 580 000

**SUM BORETTINNSKUDD****-222 580 000****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

222 580 000

Pantelån

75 540 342

Bregnede IN forpliktelser

250 051 470

**TOTALT****548 171 812**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

459 450 000

Tomt

97 000 000

**TOTALT****556 450 000**

**NOTE 18****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-948 591
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-948 591</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	80 703
Fjernvarme	926 445
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 007 148</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>58 557</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk av vann og gulvvarme. For å dekke inn de løpende kostnadene krever borettslaget inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE 19****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 73,83% av Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie som utgjør kr 133 859,70.

Selskapets andel i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26

Selskapsnummer: 707 Selskapsnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 707

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

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:

3. juni 2025 kl. 18:00, Karlsrud skole.

## 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Fastsettelse av andre honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Jostein Frømyr er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 3

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

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. S-707 Årsrapport 2024.pdf
  2. 0707 Symra Terrasse Borettslag.pdf
  3. 0707 Årsregnskap 2024 SYMRA TERRASSE BORETTSLAG.pdf
  4. 0737 Resultatregnskap avd. 2024 CECILIE THORESENS ES.pdf
- 

Sak 6

## Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer

Forslag fremmet av:

Tom Rajdnes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som tidligere år virker det som det ligger langt inne å få vasket parkeringsgarasjene etter vinteren i rimelig tid. Garasjene tørker opp i mars måned, med det resultat at det bugner av støv, møkk og salt som virvler rundt.

Foruten å være helseskadelig, har det også noe med trivsel å gjøre.

- Mitt forslag er følgende :

Vi bestemmer når vi vil ha parkeringsgarasjene vasket. F. eks innen utgangen av Mars, eller før påske, hvert år. Og at jobben bestilles i god tid. U1 og U2 samkjøres.

Kostnaden ved dette forslaget er null, tatt i betraktning at garasjene likevel skal vaskes hvert år.

Forskjellen er bare at vi framskynder vaskingen så tidlig på året at vi slipper å leve med all skitten til langt utover vår/sommer. Vi trenger ikke vente til 17. mai med alt mulig.

Jeg tror det er viktig at vi får renholdet av garasjene inn i faste tidsrutiner.

Forslag

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer.

### **Styrets innstilling**

Dette er et forslag styret mener ikke hører hjemme og skal besluttes på en GF.

- Vi mener det ikke er helseskadelig å gå i garasjen for å kjøre bilen ut og inn før garasjevasken på våren er utført.

- Konkrete datoer for når garasjen skal vaskes vil variere avhengig av når påsken faller, når snøen har smeltet og når utearealene er feid for grus og høytrykkspylt.

- Garasjevasken på høsten utføres også når hensiktsmessig.

- Det er styrets oppgave å følge opp det daglige vedlikeholdet inkludert garasjevask og det mener vi at vi gjør på en tilfredsstillende måte.

- I fjor ble garasjevasken gjennomført 9. mai og i år ble den utført 2. mai.

Styrets forslag er at det ikke er behov for innføring av egen rutine, besluttet på GF, for vasking av parkeringsgarasjer.

### **Forslag til vedtak**

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer.

---

Sak 7

## **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

---

Sak 8

## Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorarer er foreslås satt til kr 60 000 med følgende fordeling:

Valgkomitee, (3 personer)	kr 9 000
Grøntutvalget, (6 personer)	kr 15 000
Måkegutta, ( 3 personer)	kr 36 000
"Visevaktmestere" ( 2 personer)	kr 10 000
SUM	kr 60 000

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 60 000.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Skundberg

Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Berit Eliassen

Valgkomiteens innstilling.

- Jostein Frømyr

Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Støttrup

Valgkomiteens innstilling.

- Hans-Jørgen Brucker

Valgkomiteens innstilling.

**Valg av 1 delegert til obos generalforsamling** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegert til obos generalforsamling:

- Tom Skundberg  
Valgkomitéen innstilling.

**Valg av 1 varadelegert til obos generalforsamling** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegert til obos generalforsamling:

- Jostein Frømyr  
Valgkomitéen innstilling.

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Hilde Merete Sagstad
  - Karin Bryhn
  - Karl Raymond Norum
-

# ÅRSRAPPORT

2024

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tom Skundberg	Cecilie Thoresens vei 12
Nestleder	Jostein Frømyr	Smedbergveien 11
Styremedlem	Berit Eliassen	Cecilie Thoresens vei 24
Styremedlem	Håkon William Hasselgreen	Cecilie Thoresens vei 12
Varamedlem	Christian Støttrup	Cecilie Thoresens vei 12
Varamedlem	Hans-Jørgen Brucker	Cecilie Thoresens vei 26

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Tom Skundberg		Cecilie Thoresens vei 12
Varadelegert		
Jostein Frømyr		Smedbergveien 11

### Valgkomiteen

Karin Bryhn		Cecilie Thoresens vei 12
Karl Raymond Norum		Cecilie Thoresens vei 12
Hilde Merete Sagstad		Cecilie Thoresens vei 20

### Generelle opplysninger om Symra Terrasse Borettslag

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Symra Terrasse Borettslag har ingen ansatte.

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter. I tillegg kommer to kontorer som benyttes av bydel Nordstrand og to fellesrom som tilhører bofellesskapene i nr 16 og 20.

Symra Terrasse Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org.nr. 919 588 969 og ligger på Lambertseter i bydel Nordstrand i Oslo kommune. Tomten ble kjøpt i 2018, har gnr. 159, bnr. 244, og første innflytting var i august 2018.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

## STYRETS ARBEID

### Styrets arbeid

2024 trodde vi skulle bli et rolig år, men der tok vi nok en gang feil. Det har vært mange e-poster, Vibbomeldinger til/fra beboere, telefoner, befaringer og møter med Skanska og OBOS samt øvrige leverandører til Symra Terrasse på viktige løpende problemsaker som ikke var løst tilfredsstillende.

Styret har avholdt ordinære styremøter, normalt på den siste mandagen/tirsdagen i måneden, og vararepresentantene har også deltatt på disse møtene. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinære styremøter og regnskapsmøte med forvaltningskonsulent. Det har i tillegg vært gjennomgang av diverse saksmateriell i forbindelse med løpende prosjekter under utbedring, hundrevis av telefonsamtaler, og ikke minst, et utall e-postutvekslinger med spesielt OBOS Nye Hjem og Skanska, forvaltningskonsulenten, styret imellom og med mange beboere på Vibbo. Vibbo har for øvrig blitt en veldig viktig intern informasjonskanal for styret.

Vaktmester fra Coor (Kim Winge) har vært en sentral og viktig person og medvirket til at alle servicebesøk, fra ulike aktører i henhold til løpende kontrakter, har gått så knirkefritt som mulig. Både borettslaget og OBOS Eiendom AS (næring) har løpende kontrakter med Coor Eiendomsforvaltning AS for drift av både bolig og næring samt felles utearealer. Vaktmester Kim, som for øvrig sluttet i august pga studier, ble erstattet med Elbee Konlan. Vaktmesterjobben følges nøye opp av styret.

Saker som bør nevnes spesielt er:

### Lekkasjer og ny pumpe

Det har ikke vært større lekkasjer i garasjen i U2 i løpet av året da det ble besluttet å bytte ut eksisterende pumpe og kjøpe og installere en større og vesentlig kraftigere pumpe. Ny pumpe har gjorde det mulig å redusere grunnvannstanden (utenfor bygget) til 2,10 meter fra ca. 2,60 meter. Det betyr at faren for oversvømmelse i garasjeanlegget i U2 er kraftig redusert.

Det har gjennom året blitt utført noe tettingsarbeider, av Skanska, i garasjen i U2 og arbeidet er nå avsluttet.

### Bodene i U2 i nr 20

Det har vært flere lekkasjer i nevnte boder og mange diskusjoner om hvordan dette best kunne løses. Valgte løsning ble å fjerne alt gulvbelegg og erstatte det med fliser og male alt på nytt. Arbeidet ble omfattende og har tatt hele 6 måneder: Arbeidet ble ferdigstilt i april 2025 og betalt av Skanska.

### Ventilasjon

Det har vært jobbet med installasjon av varmeelementer i ventilasjonsristen utenfor nr 24 da den, i kalde og fuktige perioder, iser for mye. Løsningen er ennå ikke optimal, men arbeid pågår.

Da det ikke er kjøling (dessverre) på ventilasjonsanlegget i Symra anbefales det aktiv bruk av solskjerming foran vinduene mot vest og syd for å dempe innetemperaturen om sommeren.

### **Rentokil Skadedyrkontroll, Oslo**

Det ble oppdaget rotter på takhagene og avtale ble derfor raskt inngått med Rentokil. Det er plassert ut to rottekasser i hver takhage og de skal man holde seg unna. Døde rotter detter ned i eget rom i bunnen av kassen og tømmes etter behov. Det er fanget i alt ca 40 rotter og de kommer, mener man, fra utgravningene på Lambertseter Syd hvor en ny stor boligblokk er under bygging.

**Rentokil** utfører skadedyrbekjempelse som beskytter virksomheter og privatpersoner. Deres skadedyrbekjempelse bygger på lang erfaring og de bruker innovative og grønne metoder.

### **Fasadevask er som vanlig utført og garasjevask ble utført både vår og høst.**

### **Diverse større vedlikeholdsarbeid.**

Det har blitt gjennomført oljing av alle inngangspartier og alle vegger i trappene til takhagene da disse var tørre. I tillegg er flere markterrasser blitt kvitt problemene med overvann. Ødelagt skifer er byttet ut i nr 12 og ny platting opp til takhagen ved nr 12 er lagt med riktig helling, dvs ikke mot vegg som forårsaket fukt. Søyle ved nr 26 er sparklet og malt og sprekker på gangvei og rampe er reparert.

### **Solavskjerming**

Styret har godkjent en løsning med innvendig solavskjerming på glassbalkongene som leveres av Markisemannen. Hver og en beboer må avtale med Markisemannen v/Preben Madsen hva de ønsker. Preben Madsen: mobil 959 03 000, e-post:

[preben@markisemannen.no](mailto:preben@markisemannen.no). Vi ber om at balkongene holdes ryddige og at brune stråmatter, hvite laken og annet som henges opp som solbeskyttelse, blir byttet ut.

Styret forutsetter at all solavskjerming skjer med tilnærmet samme farge som brukes i dag.

Når det gjelder forespørsler om innglassing av åpne balkonger, stiller styret seg positive til dette, forutsatt at innglassingen blir lik de øvrige innglassede balkongene og tilfredsstillende alle bygningstekniske krav. Det forutsettes at styret skal godkjenne leverandør som ønskes benyttet til innglassing av åpne glassbalkonger. Innglassing av markterrasser er styret også positive til. Det er pr i dag en søknad om innglassing av åpen balkong som er godkjent, men ikke iverksatt.

### **Pleieplan/skjøtselsplan for uteområdene**

Avtale er inngått med Nordisk Landskap AS som ivaretar vedlikeholdet av bed og plen på takterrassene og på bakkeplan. Arbeidene har imidlertid ikke vært som forventet og ny avtale er fremforhandlet for 2025.

Skjøtsel av bedene på bakkeplan foran nr. 16 og 20 samt foran næringsarealene og på syd- og nordsiden av blokkene er sameiets ansvar. Det ble inngått avtale for 2023/24 og bedene er beplantet og blir vedlikeholdet. Her blir det også et bytte av aktør.

### **Grøntutvalget**

Grøntutvalget, som ble etablert i 2022, har gjennom 2024 sørget for at alle blomsterkasser foran inngangspartiene har blitt beplantet med vår-, sommer- og høstblomster. I tillegg ble det satt ut løk bak søppelkassene og i noen bed ved torget. Utvalget består av 6 damer og ledes av Vivi Schibbye i nr 26. Andre deltakere er Torbjørg, Ellen, Sølvi, Kari og Anne Mette.

Veldig bra jobbet til alle i utvalget. Den økonomiske kostnaden dekkes for tiden av OBOS, som har besluttet å bevilge penger til alle borettslag i OBOS, øremerket bl.a. til beplantning og andre tiltak for å bedre bomiljøet. Søknad må sendes for å kunne bruke pengene som står sperret på borettslagets miljøbankkonto.

### **Måkegutta**

Måking og strøing av takhagene har fungert meget tilfredsstillende i vintersesongen 2024/2025. Gangveier og trapper på takhagene blir måkt og strødd, hvis nødvendig, før mange av oss har stått opp. De samme 3 som måkte forrige sesong har gjort samme jobben i år. Styret takker for god innsats til Jens, Roy og Bjørn. Vi ønsker at ordningen fortsetter til neste år og årene fremover.

### **Visevaktmestere**

Vi er så heldige å ha Tom og Raymond som gjør diverse arbeid i borettslaget. De har bl. a plantet barlind langs gangveien ved nr 12 og 16. I tillegg klipper de plenen på samme sted og har påtatt seg å klippe plenene på nord- og sydsiden av borettslaget, noe som betyr at avtalt skjøtselsplan blir billigere. I tillegg hjelper de til der det måtte trenge i løpet av året.

### **Utbyggingen av området Lambertseter-Karlsrud**

Det har gjennom flere år blitt jobbet med en områderegulering etter plan- og bygningsloven for området Lambertseter-Karlsrud (CTV 1-15).

Borettslaget har hatt én representant med vara i samspillsgruppen som ble etablert av Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Borettslaget har vært en aktiv deltaker og skriftlige tilbakespill er gitt til PBE og ligger på saksinnsyn. Samspillsgruppen er nå avviklet.

### **Overordnet formål med utbyggingen er:**

*«Formålet med områdereguleringen er at den skal gi forutsigbare rammer for detaljreguleringsplaner og byggesaker innenfor planområdet. Områdereguleringen skal sikre en helhetlig stedsutvikling av Lambertseter-Karlsrud.*

*Plankart og reguleringsbestemmelser skal gi føringer for byrom, gang- og sykkelforbindelser, trafikksystem, bebyggelsens arealbruk og rammer for utforming. Infrastruktur- og byromstiltak som fastsettes i områdereguleringen vil gi grunnlag for rekkefølgekrav og fremtidige utbyggingsavtaler.*

*Planområdet skal få en bymessig utvikling, jf. Kommuneplan 2015s føringer for utviklingsområder i ytre by. Det betyr blant annet at flere boliger, flere typer arealformål og en finmasket gate- og byromstruktur skal sikres ombygging av veier til bygater, etablering av nye parker og byrom, et bredere boligtilbud, styrket sosial og kulturell infrastruktur og flere handels- og servicetilbud.»*

Utviklingen i saken kan følges på: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn.Saksnummer201801721>.

### **Status pr april 2025 på utbyggingen Lambertseter-Karlsrud er som følger:**

Det er jobbet mye med bensinstasjonstomten (CTV 13-15) vis a vis Symra Terrasse og er det prosjektet som har kommet lengst. Med utgangspunkt i den foreslåtte områdereguleringsplan, som ble overlevert fra PBE til byutviklingskomiteen i desember 2023, har Byutviklingskomiteen kommet tilbake til PBE og foreslått en ytterligere økning i

utnyttelsen av området, mellom 5 til 10%, dvs i praksis flere leiligheter, og over 1 000 i alt hvis forslagene går igjennom. For CTV 13-15 øker utnyttelsen fra 200% til 210%. Dette betyr at PBE må gjennomgå områdeplanen på nytt med ny konsekvensutredning på alle plan. Stor jobb som må gjøres og som deretter må ut på høring til alle. Ting tar tid, men vi har ikke hastverk.

### Styretavla

Styretavla ved postkassene ble kjøpt inn for å gjøre kommunikasjonen med beboerne lettere, men har etter at OBOS introduserte Vibbo.no, blitt mer som et supplement til Vibbo. Det er ikke alle som er like mye på nett eller på nett i det hele tatt. Vi prøver derfor å holde styretavla oppdatert med det viktigste som skjer.

Det er viktig å være oppmerksom på at styret, beboere og tredjepart kan gi raske beskjeder, også via SMS om det skulle være nødvendig, til Styretavla. Styret vil administrere oppslagene som kommer via SMS fra den enkelte beboer.

Seksjonen opp til høyre på styretavla er praktisk informasjon som dato, klokkeslett, værmelding og sanntid rutetider til kollektivtrafikken (t-bane, buss) i vårt nærområde. Nederst til høyre finner man reklame som finansierer driften for styretavla.no, slik at borettslaget har minimale driftskostnader. Borettslaget har ingen ting med reklamen å gjøre, men den skal være aktuell og hovedsakelig tilpasset nærmiljøet.

### Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Sameiet består av 6 seksjoner. Seksjon 1 er Symra Terrasse borettslag og er en samleseksjon for boligene på eiendommen. Seksjonene 2, 3, 4, 5 og 6 er næringsseksjoner. Seksjon 5 (fellesrom og boligdel) leies av borettslaget.

Sameierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (m<sup>2</sup>) og er fastsatt slik:

- Seksjon 1 Bolig                    8 162 m<sup>2</sup>/11 055 m<sup>2</sup> Samleseksjon for boligene
- Seksjon 2 Næring                998 m<sup>2</sup>/11 055 m<sup>2</sup> Butikklokale (Rema 1000)
- Seksjon 3 Næring                1 561 m<sup>2</sup>/11 055 m<sup>2</sup> Butikklokale (Europris)
- Seksjon 4 Næring                180 m<sup>2</sup>/11 055 m<sup>2</sup> Butikklokale (Smak av Italia)
- Seksjon 5 Næring                57 m<sup>2</sup>/11 055 m<sup>2</sup> Lokale for møtevirksomhet og overnatting
- Seksjon 6 Næring                97 m<sup>2</sup>/11 055 m<sup>2</sup> Varmesentral

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Styret har i 2024 gjennomført møter, generalforsamling samt budsjett- og regnskapsmøte med forretningsfører. I tillegg har styret løpende befaringer ved behov, dialog med vaktmester, Lambertseter Senter, leverandører og hverandre på telefon og e-post.

Styret har et godt og velfungerende samarbeid med en løsningsorientert innstilling og med fokus på eierens og sameiets beste. Tom Skundberg og Berit Eliassen har representert bolig (Symra Terrasse Borettslaget). Roger Kongerud og Mona Bråten (fra 2.5.2024) har representert næring (OBOS Eiendom). OBOS Eiendom eier næringsseksjonene som er utleid til Rema 1000 (CTV 14 og 18), Europris (CTV 22 og 28), Smak av Italia (CTV 30),

OF Energi (Varmesentralen, (CTV 16) og Fellesrommet m/boligdel (CTV 32), sistnevnte leies av borettslaget.

### **Hovedfokus har vært**

Garasjeporten på Torget samt felles uteareal på bakkeplan.

Det har vært store problemer med garasjeporten på torget og porten har i lange perioder ikke fungert tilfredsstillende og har derfor måttet stå oppe hele døgnet. Etter diverse møter ble styret enige med Windsor (garasjeleverandøren) om å dele eksisterende garasjeport i 2 deler og kun ha den nederste delen bevegelig. Dette ble gjennomført mot slutten av året og alle er meget fornøyde med den nye garasjeportløsningen. Det ble, for å unngå påkjørsler, montert rødt blinkende trafikklys ved inn og utkjøring.

I tillegg har utearealene, dvs. alle bed på torget og langs Cecilie Thoresens vei, blitt prioritert og oppgradert samt at ny avtale om skjøtsel av fellesområdene er inngått med selskapet Greenline Landscaping AS (for 2025).

### **Av øvrige aktiviteter kan nevnes**

- Reklamasjoner og oppfølging av feil/ønsket forbedring av fellesarealer.
- Økonomi, likviditet, faktura- og kostnadskontroll.
- Regnskap og kostnadsfordeling mellom bolig og næring jf. vedtekter.
- Praktisk arbeid/god drift av fellesarealer og HMS.
- Samarbeid med leverandører evalueres løpende og endringer kan komme når styret finner det riktig.

En takk til hele styret for godt samarbeid samt til Vidar Bjerkelund i Lambertseter Senter.

### **Økonomi i sameiet**

Økonomien gjennom året har vært tilfredsstillende. Med utgangspunkt i et budsjettert resultat på kr 0, ble resultatet et overskudd på ca. kr 13 000, hvorav næring hadde et negativt resultat på kr 35 799 og bolig et positivt resultat på kr 44 876. Det ble inntektsført kr 53 000 i fm. oppnådd avtale vedr garasjeport med Windsor og mindre negative avvik på drift og vedlikehold, kommunale avgifter og andre driftskostnader.

Likviditeten er tilfredsstillende med ca. kr 530 000 på konto pr 31.12.2024.

Styret ønsker å ha en tilfredsstillende likviditet for å kunne håndtere mindre investeringer og eventuelle uforutsette utgifter. I den forbindelse vil næring i 2025 betale inn sitt underskudd for 2024 samt sørge for at egenkapitalen i næring er lik egenkapital til bolig, hensyntatt eiersits.

Budsjettet for 2025 er satt opp med et resultat på kr 0,- og vurderes som forsvarlig gitt sameiernes tilfredsstillende økonomi og innbetaling av ny egenkapital og opparbeidet underskudd fra næring.

### **Planer i sameiet**

Styret har gjennomført planene vedr garasjeport som ble omtalt i 2023. Ny 2-delt port, hvor kun den nederste delen går opp og ned, ble bestilt høsten 2024 og montert i desember 2024.

Sameiet har ingen spesielle investeringsplaner for 2025.

## 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.

## Vaktmester

Vaktmester fra Coor benyttes både av næring og bolig og da vaktmester Kim Winge sluttet pga. studier ble Elbee Konlan ny vaktmester fra Coor. Elbee har ivaretatt den daglig oppfølgingen av sameiets eiendommen. Både borettslaget og OBOS Eiendom hadde løpende kontrakter med Coor Eiendomsforvaltning AS for drift av hhv. borettslaget og næring i 2024. Det har dessverre vært perioder hvor sameiet har blitt nedprioritert til fordel for Lambertseter Senter mht. vaktmestertjenester. Dette medfører at styreleder må involvere seg mer i daglige gjøremål. I sum er styreleder misfornøyd med utførte vaktmesteroppgaver i 2024, spesielt etter at vaktmester Kim Winge sluttet i august 2024. Det ble avholdt et møte med Coor i den forbindelse og avtalen med Coor både for næring og borettslaget avsluttes pr 30.04.2025.

## Styrehonorar sameiet

I forbindelse med styrevervet i sameiet er det til generalforsamlingen i sameiet foreslått et samlet styrehonorar, for Berit Eliassen og Tom Skundberg for regnskapsåret 2024, på kr. 70 000.

Styret takker for det gode og konstruktive samarbeidet vi har hatt med forvaltningskonsulent Siv Heim i OBOS Eiendomsforvaltning og ser frem til et nytt produktivt år.

## GENERELL INFORMASJON TIL BEBOERE

### Lån i OBOS-banken

Som regnskapene viser, har flere av beboerne ved utgangen av 2024 en samlet gjeld på ca. kr 79,14 mill. Nedbetalingen av fellesgjelden startet i oktober 2023, og nominell rente pr 31.12. var 5,40%. Borettslaget har IN-ordning.

### Planer

Styret har ingen planer om store investeringer i 2025.

### Innbrudd

Tall fra vårt forsikringssselskap, Tryg, viser at borettslagets forsikring har vært benyttet i forbindelse med en vannlekkasje i en leilighet. Saken er utbedret og avsluttet.

**Solgte boliger 2018-2024**

Det er omsatt 24 leiligheter i borettslaget siden 2018. Interessen er stor, og leilighetene selges raskt til vesentlig høyere priser enn de opprinnelige kjøpesummene.

År	Antall rom	Kvm	Pris + fellesgjeld	Kommentar
2018	2	45	3 636 000	
2018	2	47	3 441 000	
2018	2	53	4 151 000	
2019	2	53	3 751 000	
2019	2	45	3 501 000	
2019	4	91	7 211 000	
2019	4	130	13 400 000	39m2 takterrasse + 1 stor bakong og 1 liten balkong, 2 p-plasser, toppetasje
2020	2	45	3 991 000	
2020	3	62	5 201 000	
2021	2	45	4 220 000	
2021	3	62	4 050 000	1 p-plass
2021	2	53	4 600 000	
2021	2	45	4 175 000	
2021	2	45	3 900 000	
2021	3	72	10 494 000	39 m2 terrasse + 1 p-plass, toppetasje
2022	2	45	3 991 000	
2022	3	69	8 401 000	
2022	2	45	4 296 000	
2022	2	53	4 450 000	
2023	4	108	9 300 000	
2023	2	45	4 100 000	
2023	2	45	4 021 000	
2023	2	45	5 936 650	
2023	2	53	4 550 000	
<b>2024</b>	2	45	4 395 612	
<b>2024</b>	2	45	4 400 000	
<b>2024</b>	2	45	4 550 000	
<b>2024</b>	2	45	4 402 601	
<b>2024</b>	2	45	4 293 554	
<b>Totalt solgte</b>	29			

## Styret

Styret avholder styremøtene på fellesrommet i 1.etg. i sydenden av borettslaget. Styret kan kontaktes på e-post: [symraterrasse@styrerrommet.no](mailto:symraterrasse@styrerrommet.no). Se ellers [Vibbo.no](http://Vibbo.no) hvor vedtekter, husordensregler og alle regnskaper kan hentes/leses.

Styrets postkasse for beboere er i Cecilie Thoresens vei 20 og er merket «Styret».

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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, og det er det mange som gjør. Styret ber om at alle eiere registrerer seg på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Husk å oppdatere Vibbo hvis du har ny e-post eller mobiltelefon.

## 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.

## Vaktmester

Symra Terrasse Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Coor Service Management AS, og fast vaktmester for Symra Terrasse borettslag fra 1.8.2024 er Elbee Konlan. Vi har besluttet å bytte ut vaktmesteravtalen med Coor, og ny vaktmesteravtale er inngått fra 1.5.2025 med ISS Facility Services AS.

## Renhold

Borettslaget har avtale med Coor Service Management AS om renhold av fellesarealene (inngangspartier, trappeløp og heis) hver fredag samt skifting av matter, og arbeidet utføres av Østlandske Rengjøring AS.

## Sportsboder

Til hver leilighet hører det med en sportsbod som den enkelte beboer fikk tildelt ved innflytting. Noen har i tillegg kjøpt en bod nr. 2. Oversikt over hvem som disponerer hvilken bod(er) følger av vedlegg til vedtektene som finnes på [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

## Sykkelparkering

Det er sykkelparkering for alle beboere i garasjen i U1, på venstre side når du går inn i nr. 20, og i garasjen i U2, til høyre for inngangen til nr. 16 på veggen mot øst. I sykkelboden i U2 er det også et lite «sykkelverksted» hvor du får pumpet opp dekk og strammet nødvendige ting på sykkel.

## Skismørebod

Det er en flott skismørebod med inngang fra garasjen i U1 ved nr. 26. Bodene er til fri benyttelse for beboere.

## **Parkering**

Andelseierne som skulle ha p-plass, fikk tildelt p-plass ved innflytting. Oversikt over hvem som har hvilke plasser følger av vedlegg til vedtektene.

Det var 3 ekstra p-plasser som ikke var knyttet opp mot leiligheter, og disse ble solgt til andelseiere i borettslaget i forbindelse med innflytting. Plassene kan kun omsettes internt i borettslaget og er omtalt i borettslagets vedtekter.

Fire av p-plassene i garasjelegget i U2 er tilpasset handikappede og er derfor noe bredere enn de andre. For nærmere informasjon om HC-plassene, se borettslagets vedtekter. Samtlige garasjeplasser er tilrettelagt som ladeplass for el-bil/ladbar hybridbil. Forbruk går på hver beboers strømmåler i egen leilighet.

## **El-sykler**

Borettslaget eier tre el-sykler som p.t. ikke kan benyttes av andelseierne da apparatet rundt syklene og lading ikke er i orden. Syklene står i garasjen i U2 ved nr. 12. Styret kommer tilbake med melding på Vibbo når de igjen eventuelt kan benyttes.

## **Ny nøkkel, brikke og postkasseskilt**

Nøkler og nøkkelbrikker må bestilles ved skriftlig henvendelse til [symraterrasse@styrerrommet.no](mailto:symraterrasse@styrerrommet.no). Oppgi navn, adresse, leilighetsnummer, nøkkelnummer og brikkenummer da alle har egne nummer trykket på nøkkel/brikke.

Postkasseskilt skal bestilles hos Asker Produkt tlf.: 66 76 14 80, [www.asketprodukt.no](http://www.asketprodukt.no), og styret ber om at nye postkasseskilt bestilles ved navnebytte. Det skal ikke skrives med tussj på postkasseskiltet eller limes på hjemmelagde navnelapper. Vi vil alle at det skal se ordentlig ut.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6699050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes av andelseier til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

**TV og bredbånd**

Telenor er leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Spørsmål knyttet til TV og bredbånd rettes til Telenors kundetjeneste på telefon 915 09 000/915 05 000, eller deres hjemmeside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Avtale om energiservice**

Borettslaget har avtale med Techem Norge AS (TN) om leveranse av energiservice-tjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme- og varmtvannforbruk i den enkelte boenhet.

OBOS og TN har inngått avtale om innkreving av kostnader til gulvvarme og varmtvann. OBOS fakturerer den enkelte beboer et å konto beløp på vegne av TN sammen med ordinær innkreving av månedlige felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

A konto beløpet er fastsatt av TN i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet året før. TN avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd å kontobeløp. TN sender avregningen med oversikt over forbruket direkte til beboer, og beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om avregning samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no).

Ved eierskifte må eierskifteskjema fylles ut. Skjema finnes på [www.techem.no](http://www.techem.no).

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontroll av utstyret. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Det er viktig at du sjekker utstyret én gang pr år (ved å snu det opp ned), og at du vet hvor pulverapparatet er plassert.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget 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. Ved innkjøp av tjenester og ved eventuell dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir

andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall på borettslagets felleslån, 30.5. og 30.11. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum én måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes, vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader fra beboerne.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets skriftlige samtykke og godkjenning av leietaker. For tiden er det én bolig som er godkjent utleid. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, epostadresse: [postmottaktveita@obos.no](mailto:postmottaktveita@obos.no).

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Ved salg blir det for hver enkelt bolig fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22 86 55 00.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig. Alle leiligheter i Symra er klassifisert i energiklasse B.

### Fellesrom (styrerom)/ soverom

Beboerne har mulighet til å leie både fellesrom og soverom. Disse befinner seg i 1.etg. i sydenden av borettslaget, til venstre for inngangen til nr. 26, og har egen inngang.

Enheten har nå fått tildelt adresse nr 32 av Plan og Bygg i Oslo.

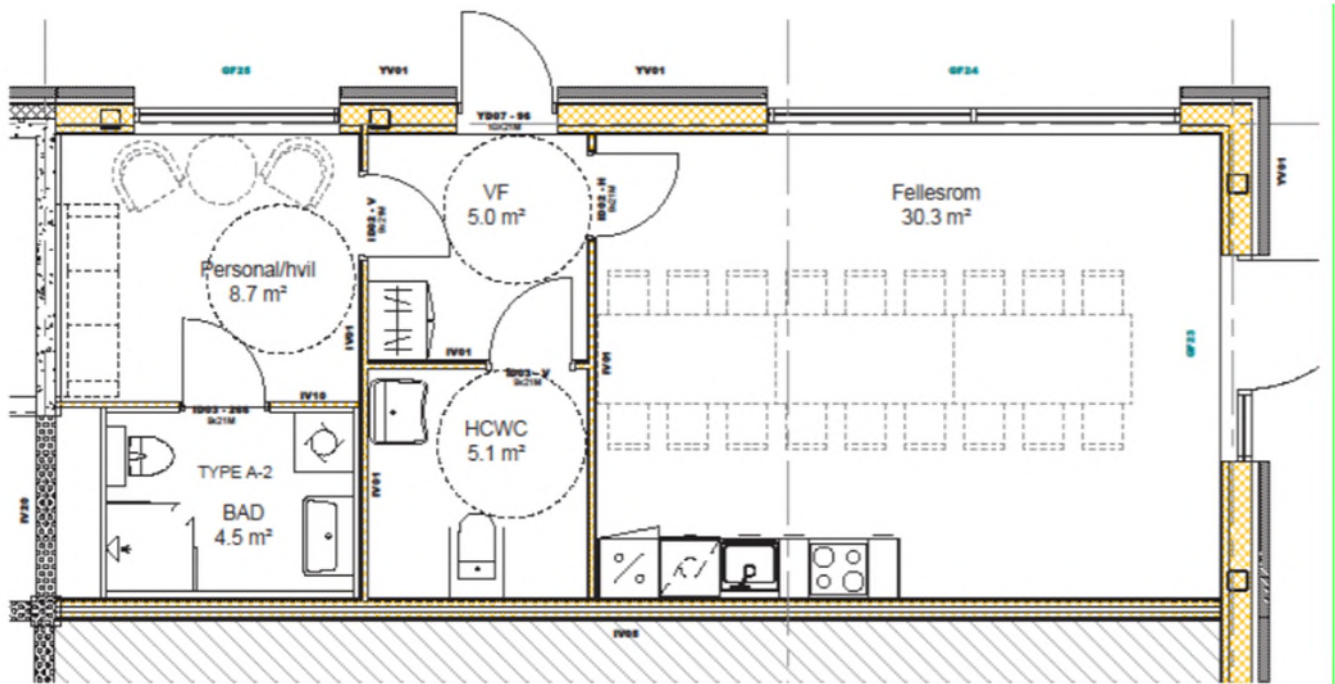
Fellesrommet er utstyrt med kjøkken med platetopp, komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap m/fryser, bestikk, kopper, glass og tallerkener, TV samt bord og stoler. WC i gangen tilhører fellesrommet. Det er ikke lagt opp til kokkelering i fellesrommet

Soverommet har to soveplasser i køye på vegg samt eget bad med vask, wc og dusj.

Beboere som ønsker å leie fellesrom og/eller soverom, kan kontakte styret på e-post: [symraterrasse@styrerommet.no](mailto:symraterrasse@styrerommet.no). Leiekontrakt må signeres i forbindelse med leie.

Styret har besluttet at det p.t. er gratis å leie fellesrom og soverom.

Nedenfor vises tegningen av fellesrom/soverom.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes at betaling for vann og gulvvarme ikke er tatt med som inntekt, men avregnet over balansen.

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettet, og skyldes i hovedsak høyere drifts- og vedlikeholdskostnader på større vedlikehold (ny pumpe til grunnvannet og div. vedlikeholdsarbeider), høyere kostnader til sameiet, noe lavere kostnader til energi/jordvarme og vesentlig lavere kostnader til TV/BB.

Finanskostnader er lavere enn budsjettet og skyldes innbetaling av fellesgjeld fra beboere (som ikke ble hensyntatt av OBOS). Finansinntektene er kr 50 000 høyere enn budsjett og skyldes god cash management.

### Resultat

Årets resultat vises kr 1 219 925 i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Korrigert for IN-innbetalinger er årsresultatet et underskudd på kr 305 075.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

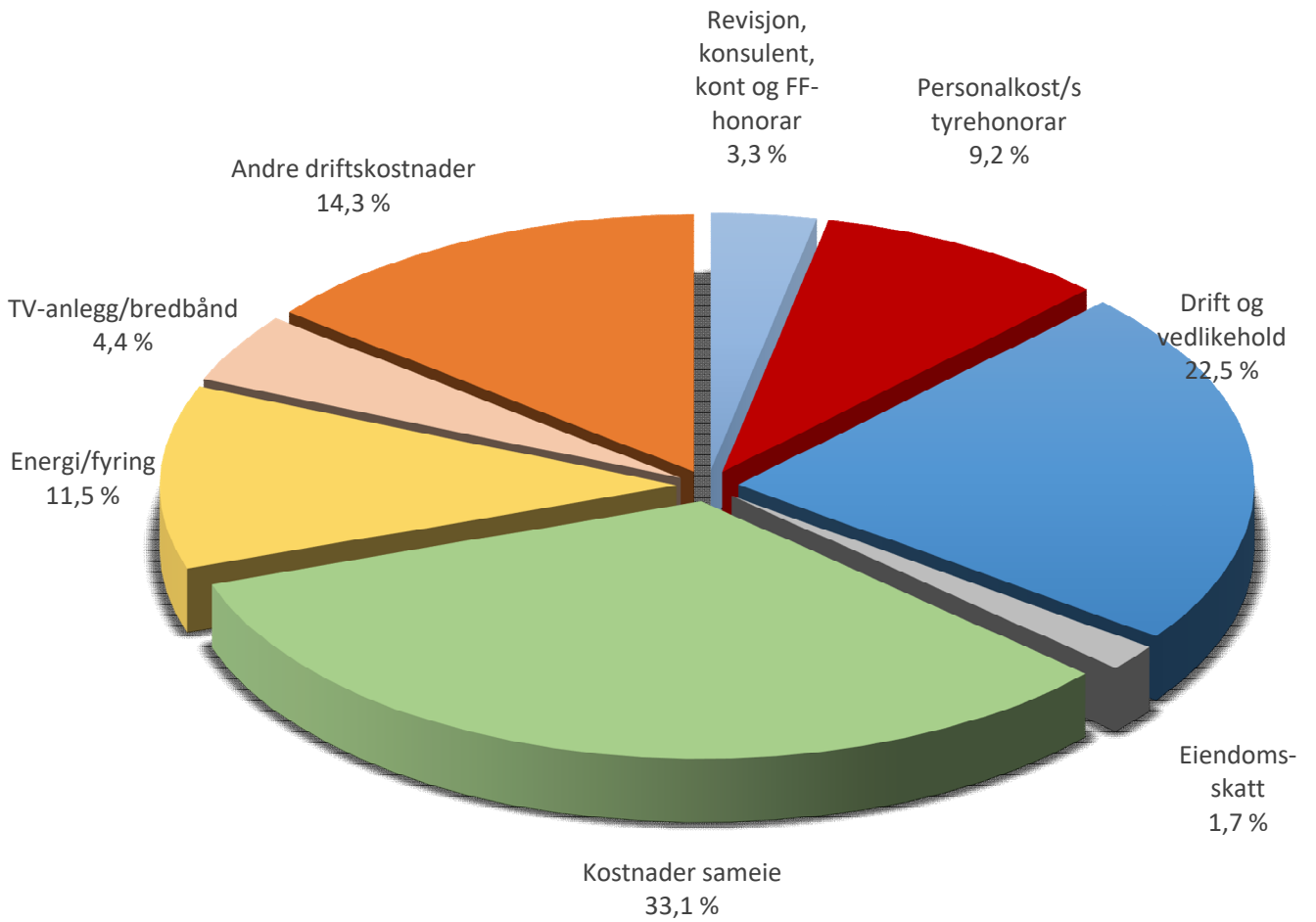
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler, kr 2 075 216 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld), viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Kostnadsfordeling Symra Terrasse 2024



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I postene drift og vedlikehold og andre driftskostnader er det beregnet kr 1 424 000.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i budsjettet for 2025 vedtatt en økning på 4 % for renovasjon og 15,8 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten betales av den enkelte beboer via felleskostnadene, 4 ganger i året.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men strømstøtten videreføres. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2025 blir kostnadsført under «kostnader sameie» og utgjør for borettslaget ca kr 380 000.

### Lån

Symra Terrasse Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken AS. Lånet ble utbetalt i oktober 2018 med 40 års løpetid, hvorav 5 års avdragsfrihet. Nominell rente er p.t. 5,18 %, og første avdrag på lånet var i oktober 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2025 beløper seg til kr 161 000 inkl mva., og medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på en økning på 7,5% i felleskostnader for året 2025. Økningen skyldes økte kommunale kostnader, økte kostnader på alle faste kontrakter i forbindelse med drift og vedlikehold av borettslaget, økte TV/BB kostnader etc.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie

Symra Terrasse borettslag er seksjonseier i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie med org.nr. 821 141 842 (heretter sameiet). Sameiet består av totalt 6 seksjoner der borettslaget utgjør seksjon 1 (samleseksjon bolig). Seksjonene 2, 3 og 4 er butikklokaler, seksjon 5 er møtelokale\* og seksjon 6 er varmesentral.

\*Møtelokalet med boligdel leies av borettslaget og er til bruk for borettslagets andelseiere, samt at styret avholder styremøter og møter med leverandører i lokalet.



Til generalforsamlingen i Symra Terrasse Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Symra Terrasse Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 29. april 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån.

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>3 095 787</b>	<b>3 125 147</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 219 925	17 469 301
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-813 135	-235 964
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-1 525 000	-17 255 701
Innsk. øremerk. bankkto		-4 723	-2 370
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		102 362	-4 627
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 020 571</b>	<b>-29 361</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 075 216</b>	<b>3 095 787</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		2 691 343	4 114 079
Kortsiktig gjeld		-616 127	-1 018 293
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 075 216</b>	<b>3 095 786</b>

**SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		5 149 797	4 452 607	5 196 012	5 164 344
Innkrevde felleskostnader	2	4 388 348	4 455 500	5 446 988	4 716 656
Andre inntekter	3	2 275	4 343	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>9 540 420</b>	<b>8 912 450</b>	<b>10 643 000</b>	<b>9 881 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-54 144	-52 452	-48 700	-56 000
Styrehonorar	5	-400 120	-402 120	-370 000	-370 120
Revisjonshonorar	6	-10 250	-10 250	-11 000	-12 000
Andre honorarer	7	-63 240	-29 000	-60 000	-80 000
Forretningsførerhonorar		-151 686	-144 051	-153 000	-161 000
Konsulenthonorar	8	-2 546	-5 636	-10 000	-5 000
Kontingenter		-21 400	-21 400	-21 400	-21 400
Drift og vedlikehold	9	-1 270 628	-590 135	-802 000	-635 000
Kommunale avgifter	10	-93 898	-160 682	-161 000	-100 000
Kostnader sameie	16	-1 865 903	-1 435 651	-1 758 000	-1 850 000
Energi/fyring	11	-649 080	-570 813	-700 000	-725 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 680	-459 446	-420 000	-525 400
Andre driftskostnader	12	-808 688	-705 926	-782 000	-789 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 639 263</b>	<b>-4 587 562</b>	<b>-5 297 100</b>	<b>-5 329 920</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>					
Innbetalt andel fellesgjeld		1 525 000	17 255 701	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 426 157</b>	<b>21 580 588</b>	<b>5 345 900</b>	<b>4 551 080</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	130 444	105 572	80 000	80 000
Finanskostnader	14	-4 336 675	-4 216 859	-4 989 000	-4 294 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 206 231</b>	<b>-4 111 287</b>	<b>-4 909 000</b>	<b>-4 214 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 219 925</b>	<b>17 469 301</b>	<b>436 900</b>	<b>337 080</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 219 925	17 469 301		

**SYMRA TERRASSE BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 919 588 969, KUNDENR. 707**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	459 450 000	459 450 000
Tomt		97 000 000	97 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	290 103	392 465
Miljøbankkonto, øremerket		152 990	124 613
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>556 893 093</b>	<b>556 967 078</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		132	0
Forskuddsbetalte kostnader		129 214	0
Andre kortsiktige fordringer	17	22 343	20 492
Energiavregning	18	256 293	377 778
Driftskonto OBOS-banken		163 658	1 526 544
Sparekonto OBOS-banken		563 822	7 883
Sparekonto OBOS-banken II		1 555 881	2 181 382
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 691 343</b>	<b>4 114 079</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>559 584 436</b>	<b>561 081 157</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 107 * 5 000		535 000	535 000
Opptjent egenkapital	19	256 565 651	255 345 725
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>257 100 651</b>	<b>255 880 725</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	79 142 178	81 480 313
Borettsinnskudd	21	222 580 000	222 580 000
Avsetning bomiljøtiltak	22	145 480	121 826
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>301 867 658</b>	<b>304 182 139</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		594 400	572 757
Skyldige offentlige avgifter	23	-1 410	0
Påløpte renter		23 137	375 339
Påløpte avdrag		0	70 197
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>616 127</b>	<b>1 018 293</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>559 584 436</b>	<b>561 081 157</b>

Pantstillelse	24	556 450 000	556 450 000
Garantiansvar	16	204 520	126 752

Oslo, 10.04.2025  
Styret i Symra Terrasse Borettslag

Tom Skundberg /s/      Jostein Frømyr /s/    Berit Eliassen /s/      Håkon W. Hasselgreen /s/

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger og tomter avskrives ikke.

**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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseiere som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.

Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under note 19.

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

Felleskostnader	3 967 656
Garasjeleie	184 400
Diverse	141 240
Eiendomsskatt	93 852
Parkeringsleie	1 200
Kapitalkostnader på IN-lån	5 161 426
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-11 629
Overført til kapitalkostnader	-5 149 797
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 388 348</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie, fakturert	400
Komfyrvakt	1 875
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 275</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	10 000
Naturallytelser speilkonto	-10 000
Arbeidsgiveravgift	-54 144
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-54 144</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 og lønn til måkegutta.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 120 (hvorav kr 30 000 som gavekort, med gebyr kr 120).

I tillegg har styret fått dekket regnskapsmiddag, mat/bevertning og julebord for kr 35 571, jf. noten om andre driftskostnader. Pga sykdom ble julebordet i 2023 avholdt i 2024, og da kostnadsført i 2024.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 250.

**NOTE: 7****ANDRE HONORAR**

Gavekort Valgkomité, sak 7 (årsmøte)	9 060
Gavekort Måkegutta, sak 6 (årsmøte)	15 060
Gavekort Grøntutvalget, sak 9 (årsmøte)	7 560
Gavekort Grøntutvalget, sak 9 (årsmøte)	7 560
Lønn Måkegutta, sak 6 (styremøte 02.04.24)	24 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>63 240</b>

"Lønn Måkegutta" er ført på vanlig måte som ved lønnskjøring, med forskuddsskatt og arbeidsgiveravgift.

I beløpene, så inngår totalt en gebyr på kr 240 fra anskaffelse av gavekortene.

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 546</b>

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VVS-arbeider, Pumpemannen AS	-166 033
Vedlikeholdsarbeider, Byggmestring AS	-407 283
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-573 316</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-111 464
Drift/vedlikehold VVS	-23 225
Drift/vedlikehold elektro	-46 628
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-253 818
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-7 049
Drift/vedlikehold heisanlegg	-94 343
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 893
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-91 322
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 572
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 270 628</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt (betales av beboerne)	-93 898
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-93 898</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-327 301
Jordvarme	-321 779
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-649 080</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-153 321
Container	-14 406
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 317
Verktøy og redskaper	-2 919
Driftsmateriell	-11 535
Vaktmestertjenester	-202 541
Vakthold	-21 876
Renhold og matter ved firmaer	-292 194
Andre fremmede tjenester	-31 607
Trykksaker	-7 302
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 489
Andre kostnader tillitsvalgte	-35 571
Andre kontorkostnader	-11 407
Kontingenter	-3 100
Gaver	-1 149
Bank- og kortgebyr	-2 954
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-808 688</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 478
Renter av sparekonto i OBOS-banken	122 161
Andel renteinntekter, selskap 737	5 805
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>130 444</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-4 336 662
Renter på leverandørgjeld	-13
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 336 675</b>

**NOTE: 15****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2018	459 450 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>459 450 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2018.

Gnr.159/bnr.244

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, se note 9.

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 73,83% av Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i

Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie som utgjør kr 204 519,56.

Selskapets andel i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Cecilie Thoresen Eierseksjonssameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

**NOTE: 17****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Nullavregning, IN-lån	22 343
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>22 343</b>

**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-959 533
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-959 533</b>

**KOSTNADER**

Techem	3 400
Administrasjon	78 141
Jordvarme	1 134 285
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 215 826</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****256 293**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk av vann og gulvvarme.

For å dekke de løpende kostnadene, krever borettslaget inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	6 205 669
Egenkapital fra IN tidligere	252 153 723
Egenkapital fra IN 2024	1 525 000
Reduksjon EK fra IN	-3 318 741
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>256 565 651</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 20****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Renter 31.12.24: 5,35%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2018	-333 870 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	235 964
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	813 135
Nedbetalt tidligere, IN	252 153 723
Nedbetalt i år, IN	1 525 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-79 142 178</b>

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 21****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2018	-222 580 000
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-222 580 000</b>

**NOTE: 22****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-145 480
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-145 480</b>

**NOTE: 23****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	1 410
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>1 410</b>

**NOTE: 24****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	222 580 000
Pantelån	79 142 178
Beregnete IN-forpliktelser	250 359 982
<b>TOTALT</b>	<b>552 082 160</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	459 450 000
Tomt	97 000 000
<b>TOTALT</b>	<b>556 450 000</b>

## 737 - CECILIE THORESEN ES - CECILIE THORESEN ES

## RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	NÆ0737	VA0737	BO0737	Sum
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	546 960	0	1 757 736	2 304 696
ANDRE INNEKTER	25 651	6 222	25 651	57 523
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>572 611</b>	<b>6 222</b>	<b>1 783 387</b>	<b>2 362 219</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	0	0	-7 755	-7 755
STYREHONORAR	-15 060	0	-60 020	-75 080
REVISJONSHONORAR	-4 328	0	-4 328	-8 656
FORR.FØRERHONORAR	-40 580	0	-40 580	-81 160
KONSULENTHONORAR	-1 273	0	-1 637	-2 910
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-252 233	0	-381 021	-633 254
FORSIKRINGER	-110 845	-2 164	-360 594	-473 602
KOMMUNALE AVGIFTER	-127 076	0	-830 525	-957 601
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 081	0	-64 000	-125 081
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-612 476</b>	<b>-2 164</b>	<b>-1 750 460</b>	<b>-2 365 099</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>-39 865</b>	<b>4 058</b>	<b>32 927</b>	<b>-2 880</b>
<b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINNEKTER	4 146	0	12 029	16 175
FINANSKOSTNADER	-80	0	-80	-160

Tekst	NÆ0737	VA0737	BO0737	Sum
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>4 066</b>	<b>0</b>	<b>11 949</b>	<b>16 015</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-35 799</b>	<b>4 058</b>	<b>44 876</b>	<b>13 135</b>

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 707 Selskapsnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.

# Protokoll til årsmøte 2025 for SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 919588969

Møtet ble avholdt 3. juni kl. 18:00, Karlsrud skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Jostein Frømyr er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble Knut Thorstensen foreslått.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer

Fremmet av: Tom Rajdnes

Som tidligere år virker det som det ligger langt inne å få vasket parkeringsgarasjene etter vinteren i rimelig tid. Garasjene tørker opp i mars måned, med det resultat at det bugner av støv, møkk og salt som virvler rundt.

Foruten å være helseskadelig, har det også noe med trivsel å gjøre.

- Mitt forslag er følgende :

Vi bestemmer når vi vil ha parkeringsgarasjene vasket. F. eks innen utgangen av Mars, eller før påske, hvert år. Og at jobben bestilles i god tid. U1 og U2 samkjøres.

Kostnaden ved dette forslaget er null, tatt i betraktning at garasjene likevel skal vaskes hvert år.

Forskjellen er bare at vi framskynder vaskingen så tidlig på året at vi slipper å leve med all skitten til langt utover vår/sommer. Vi trenger ikke vente til 17. mai med alt mulig.

Jeg tror det er viktig at vi får renholdet av garasjene inn i faste tidsrutiner.

Forslag

Innføring av rutine for vasking av parkeringsgarasjer.

### Styrets innstilling

Dette er et forslag styret mener ikke hører hjemme og skal besluttet på en GF.

- Vi mener det ikke er helseskadelig å gå i garasjen for å kjøre bilen ut og inn før garasjevasken på våren er utført.

- Konkrete datoer for når garasjen skal vaskes vil variere avhengig av når påsken faller, når snøen har smeltet og når utearealene er feid for grus og høytrykkspylt.

- Garasjevasken på høsten utføres også når hensiktsmessig.

- Det er styrets oppgave å følge opp det daglige vedlikeholdet inkludert garasjevask og det mener vi at vi gjør på en tilfredsstillende måte.

- I fjor ble garasjevasken gjennomført 9. mai og i år ble den utført 2. mai.

Styrets forslag er at det ikke er behov for innføring av egen rutine, besluttet på GF, for vasking av parkeringsgarasjer.

### Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket av forslagsstiller.

## 7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

✓ Vedtatt.

## 8. Fastsettelse av andre honorarer

Andre honorarer er foreslås satt til kr 60 000 med følgende fordeling:

Valgkomitee, (3 personer)	kr 9 000
Grøntutvalget, (6 personer)	kr 15 000
Måkegutta, ( 3 personer)	kr 36 000
"Visevaktmestere" ( 2 personer)	kr 10 000
SUM	kr 60 000

### Forslag til vedtak:

Andre honorarer settes til kr 60 000.

✓ Vedtatt.

## 9. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Skundberg

Følgende stilte til valg:

Tom Skundberg

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Berit Eliassen

Jostein Frømyr

Følgende stilte til valg:

Berit Eliassen

Jostein Frømyr

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans-Jørgen Brucker

Christian Støttrup

Følgende stilte til valg:

Hans-Jørgen Brucker  
Christian Støttrup

**Delegert til OBOS generalforsamling (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Tom Skundberg

Følgende stilte til valg:  
Tom Skundberg

**Varadelegert til OBOS generalforsamling (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Jostein Frømyr

Følgende stilte til valg:  
Jostein Frømyr

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:  
Karin Bryhn  
Karl Raymond Norum  
Hilde Merete Sagstad

Følgende stilte til valg:  
Karin Bryhn  
Karl Raymond Norum  
Hilde Merete Sagstad

Protokollen er signert av

Jostein Frømyr /s/  
Møteleder

Knut Thorsteinsen /s/  
Protokollvitne

Siv Heim /s/  
Protokollfører



# Ekstraordinært årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 707

SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

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 23. oktober kl. 10:00 og lukker 26. oktober kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/707>

## Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

## 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.

## Annen informasjon - Valg av revisor.

Borettslaget har mottatt informasjon fra vår revisor i PwC, som gjør det nødvendig å gjennomføre en-ekstraordinær generalforsamling. Formålet er å formelt velge ny revisor.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

Med vennlig hilsen,

Styret i SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tom Rajdnes velges.

---

Sak 3

## 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 4

## Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PwC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) Org.nr 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

### **Styrets innstilling**

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Eksisterende samarbeidsgrunnlag med borettslaget videreføres, herunder vilkår, honorar-modell og etablert praksis.

Det vil ikke medføre merkostnad eller oppstartshonorar ved overgang til det nye selskapet – overgangen blir som en videreføring av eksisterende kundeforhold med samme avtalevilkår som tidligere.

### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.10.25

Selskapsnummer: 707 Selskapsnavn: SYMRA TERRASSE BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Siv Heim (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Tom Rajdnes velges.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Valg av ny revisor**

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap) org.nr 834 836 912, som borettslagets nye revisor.

For

Mot



**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.

# Nabolagsprofil

Cecilie Thoresens vei 24 - Nabolaget Nylænde - vurdert av 102 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



## Offentlig transport

Lambertseter senter Linje 4B, 4N, FB10, 75C, 79	2 min 0.1 km
Lambertseter Linje 1, 4	3 min 0.2 km
Kastellet Linje 13, 19	19 min 1.6 km
Ryen T-bane, buss	6 min 2.8 km
Nordstrand stasjon Linje L2	6 min 2.7 km

## Skoler

Karlsrud skole (1-10 kl.) 550 elever, 32 klasser	5 min 0.4 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	8 min 0.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	16 min 1.4 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Nordstrand ungdomsskole (8-10 kl.) 306 elever, 24 klasser	6 min 2.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	7 min 3.3 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

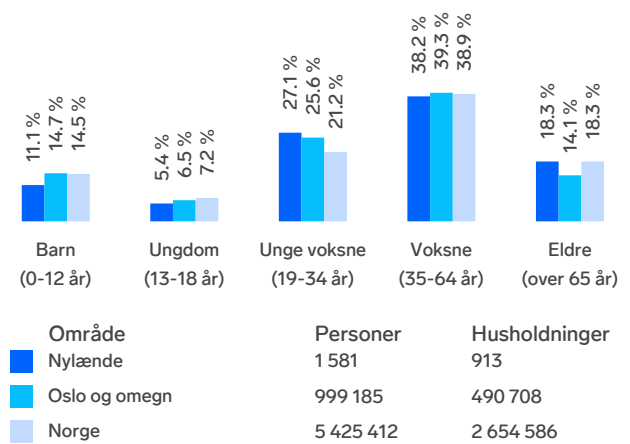
Veldig bra 79/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling





## Barnehager

Radiohuset barnehage (1-5 år) 54 barn	6 min 0.5 km
Radarveien barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 57 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare


Rema 1000 Symra PostNord	2 min 0.1 km
Meny Lambertseter	3 min

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Egen bil

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 91/100

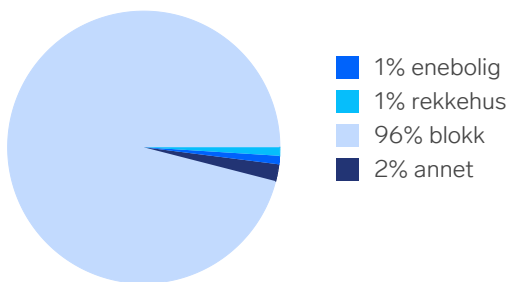
 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

## Sport

-  Lambertseter idrettsanlegg 7 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 0.6 km
-  Mikrobølgen ballplass 12 min   
Ballspill 1.1 km
-  EVO Lambertseter Senter 2 min 
-  SATS Lambertseter 3 min 

## Boligmasse







«Godt oppvekstmiljø for barn og fine naboer. I umiddelbar nærhet til kommunikasjon og butikker. Samtidig som du får den litt på landet følelsen...»

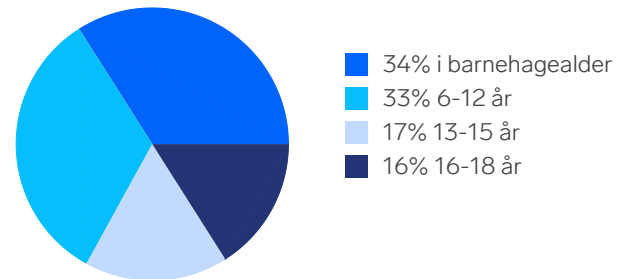
Sitat fra en lokalkjent



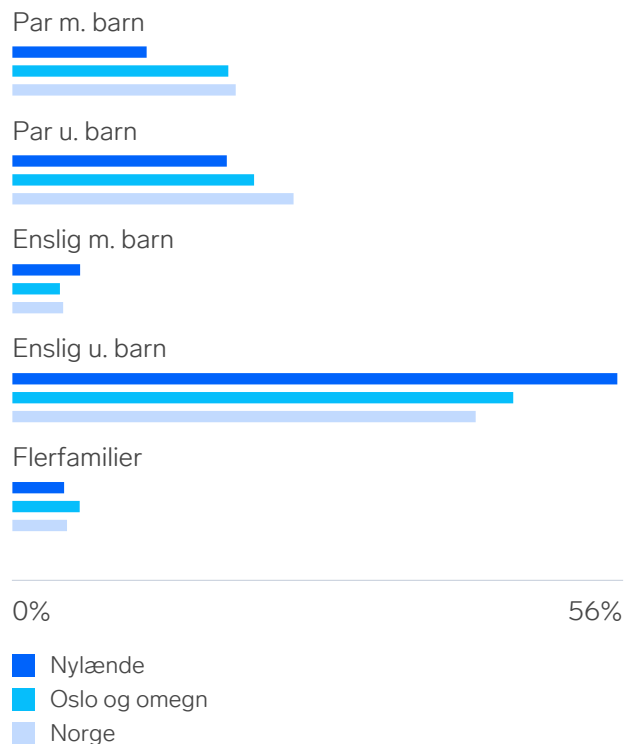
## Varer/Tjenester

-  Lambertseter Senter 3 min 
-  Apotek 1 Lambertseter 2 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## S-4869

Detaljregulering med reg.best. for Cecilie Thoresens vei 12 som reguleres til: Områdets vertikalnivå 1: Kombinert bebyggelse og anleggsformål -bolig/forretning/energianlegg. Områdets vertikalnivå 2: Kombinert bebyggelse og anleggsformål -bolig/forretning/energianlegg Samferdselsanl. og teknisk infrastruktur -kjørevei -fortau -torg -gang-/sykkelvei -sykkelfelt Grønnstruktur -friområde

**Vedtaksdato:** 16.12.2015

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [200907232](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200907232

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.



## OSLO KOMMUNE

### **REGULERINGSBESTEMMELSER FOR CECILIE THORESENS VEI 12**

Gnr. 159, bnr. 1, Gnr.159 Bnr. 244

#### § 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP2-200907232-5, datert 25.10.2010 og revidert 03.07.2015.

#### § 2 Reguleringsformål

Områdets vertikalnivå 1 reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
- bolig/ forretning/ energianlegg

Områdets vertikalnivå 2 reguleres til:

Kombinert bebyggelse og anleggsformål  
- bolig/ forretning/ energianlegg  
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur  
- kjørevei  
- fortau  
- torg  
- gang-/ sykkelvei  
- sykkelfelt  
Grønnstruktur  
- friområde

#### Vertikalnivå 1

##### §3 Bebyggelse og anlegg

I tillegg til energianlegg tillates boder, og parkering for bolig og forretning.

#### Vertikalnivå 2

##### § 4 Bebyggelse og anlegg

###### 4.1 Utnyttelse

Samlet bruksareal skal ikke overstige  $BRA=13\ 200\ m^2$ . Det tillates forretningsformål kun i 1. etasje. All parkering legges under terreng. Areal under terreng og bruksareal for tenkte plan medregnes ikke i BRA.

###### 4.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, bestemmelsesgrense og maksimale gesimshøyder som angitt på plankartet. Gesimshøyden regnes til bygningskonstruksjonens høyeste punkt; normalt til toppen av høyeste takoppbygg. Skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og bygningens hovedtakflate skal ligge minimum 3,6 meter under angitt maksimal gesimshøyde. Over skjæringen mellom ytterveggen ytre flate og bygningens hovedtakflate, tillates kun oppført takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner. Takoppbygg kan samlet utgjøre inntil 28 % av underliggende etasjeplan.

Underjordisk bebyggelse tillates innenfor bestemmelsesgrenser slik som vist på plankartet. Nedkjøring til garasjeanlegg tillates utenfor byggegrense. Rømningsveier fra kjeller kan oppføres utenfor byggegrense.

Balkonger kan gå 2,2 meter utover byggegrense, men må holdes innenfor formålsgrense. Støttemur mot friområdet i øst kan tillates.

###### 4.3 Utforming

Bebyggelsen skal bestå av renskårne volumer med flate tak. Rekkverk på hovedtakflate skal være tilbaketrukket fra gesims og være transparent. Bygningsvolumene skal avtrappes på de to øverste etasjene på gavlvegger i nord og vest mot Cecilie Thoresens vei. Over skjæringen mellom

ytterveggenes ytre flate og bygningens inntrukne takflater tillates tett rekkverk med lik kledning som ytterveggen. Rekkverk over inntrukne takflater kan ha åpne felt i de øverste 0,3 m. Sokkel skal integreres som del av fasadens samlede arkitektoniske uttrykk. Over skjæringen mellom sokkelveggenes ytre flate og uteareal på lokk, tillates tett rekkverk. Parkeringskjelleren skal ikke være synlig over terreng.

Det skal være grønne tak på alle takflater som ikke er definert som felles uteareal, i form av sedummatter og/eller gress, for bl.a. midlertidig absorpsjon av overvann. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

Leiligheter skal ikke være ensidig rettet mot nord eller nord-øst. Det skal være maksimum 20 % leiligheter med 40-50 m<sup>2</sup> BRA, minimum 30 % leiligheter med 50-75 m<sup>2</sup> BRA og minimum 50 % leiligheter med over 75 m<sup>2</sup> BRA.

## § 5 Utomhus

### 5.1 Krav til uteoppholdsareal

Alle leiligheter skal ha privat uteplass på minimum 5 m<sup>2</sup> på balkong. Det skal avsettes minimum 14 % av BRA bolig til felles uteareal innenfor planområdet, av dette skal minimum 60 % ligge på bakkeplan eller lokk. Det skal sikres tilgang fra boligblokkenes hovedtrapperom med heis, og direkte fra gate med trapp. Det skal også sikres tilgang fra planområdet til friområdet øst for eiendommen i form av god terrengtilpasning. Vegetasjon skal være stedegen. Det skal etableres aktivt fortau med fast belegg og beplantning, samt trekke langs Cecilie Thoresens vei.

### 5.2 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise støyskjerming, kjøre- og gangarealer, lek- og oppholdsarealer, areal for varelevering samt nedkjøring til parkering. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng samt vegetasjon.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Utomhusarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før midlertidig brukstillatelse gis.

## § 6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### § 6.1 Kjørevei, fortau og sykkelfelt, gang- og sykkelvei

Arealene skal være offentlige.

### § 6.2 Torg

Torget skal åpnes mot turveien og friområdet via en synlig forbindelse. Det skal anlegges en rampe mellom de to nivåene som gir lett tilgjengelighet fra torget til boliginnganger og friområdet. Det skal anlegges trær, benker, og hardt belegg.

## § 7 Grønnstruktur friområde

Friområdet skal være offentlig. Området skal opparbeides parkmessig med trær og gangforbindelser slik at topografien gir sammenheng med friområdet i øst og vegetasjonen ivaretas i størst mulig grad. Det skal legges vekt på god belysning av området.

## § 8 Avkjørsel og varelevering

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med piler på plankartet. Varelevering skal skje fra avkjørselen/torg på egen eiendom.

## § 9 Parkering

Parkering for bil og sykkel skal anordnes etter parkeringsnormen for tett by. For forretning skal nedre del av normen anvendes. All parkering skal etableres i garasjeanlegg under terreng ifølge

bestemmelsesgrense på plankartet. Minst 5 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for forflytningshemmede.

Alle parkeringsplassene skal ha lademuligheter for elbilkjøretøy.

## § 10 Miljøhensyn

### § 10.1 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

### § 10.2 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutføring og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse.

I anleggsfasen tillates ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Sammen med søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for overvannshåndtering og valg av løsning skal begrunnes.

### § 10.3 Fjernvarme

Tiltak innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Det kan gjøres unntak fra dette i følgende tilfeller:

- Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.
- Dersom rørnett ikke er eller vil være tilstrekkelig utbygget i løpet av en periode på 5 år fra søknadstidspunktet
- Dersom konsesjonshaver ikke ønsker tilknytning.

## § 11 Rekkefølgebestemmelser

Før midlertidig brukstillatelse gis, skal grønnstruktur, friområde og sammenhengende trerekke langs Cecilie Thoresens vei være opparbeidet.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse, skal torg og kjørevei med sykkelfelt og fortau innenfor planområdet være opparbeidet.

**Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble  
engodkjent ved bystyrets vedtak av 16.12.2015 sak 394.  
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 05.01.2016

Kjersti Simonnæs, bem.