

**Innkalling**

# Årsmøte 2026

**Sameiet Platous gate 11-13**

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Tidsrom          | 20. mai. 08:00 - 24. mai. 23:59 |
| Invitasjon sendt | 15. mai. 09:20                  |
| Møteform         | Digitalt                        |
| Møteleder        | Maria Hanssen Tharaldsen        |
| Referent         | Thomas Foss                     |
| Protokollvitne   | Bjørn Olav Salvesen             |

Kommentar

Avholdes heldigitalt med avstemning i Lettstyrt

# 1. Konstituering

---

## 1.1. Møteleder

Maria Hanssen Tharaldsen

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

## 1.2. Godkjenning av innkalling

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

## 1.3. Godkjenning av dagsorden

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

## 1.4. Referent

Thomas Foss

### **Flertallskrav**

Simpelt flertall

### **Forslag 1**

Ja

### **Forslag 2**

Nei

## 1.5. Protokollvitner

Bjørn Olav Salvesen

### **Flertallskrav**

Simpelt flertall

### **Forslag 1**

Ja

### **Forslag 2**

Nei

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

### **Flertallskrav**

Orienteringssak

## 2. Regnskap

---

### Beskrivelse

Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent.

### Vedlegg

068 Regnskap 2025.pdf

Revisjonsberetning\_2025\_Platousgate\_11-13\_sameie.pdf

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Forslag 3

Blank

## 3. Honorar til styret

---

### Beskrivelse

Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 50 000,- + AGA. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Forslag 3

Blank

## 4. Innkommende saker

---

## 4.1. Oppgradering av inngangsparti

### Beskrivelse

Inngangspartiet til bakgården fremstår i dag som slitt og mangelfullt vedlikeholdt. Det er synlig avskalling av maling og puss i både tak og vegger, og overflatene er ujevne og preget av forfall. Dette gir et lite innbydende førsteinntrykk for både beboere og besøkende.

Dagens tilstand kan på sikt føre til ytterligere forringelse dersom tiltak ikke gjennomføres, særlig med tanke på fukt og videre avskalling. Dette påvirker både trivsel og opplevd standard i sameiet negativt.

En oppgradering av inngangspartiet er tilsynelatende et relativt enkelt og kostnadseffektivt tiltak, som samtidig vil gi et betydelig bedre førsteinntrykk av fellesarealenes kvalitet. Et oppgradert inngangsparti vil også kunne bidra positivt til eiendommens attraktivitet og indirekte påvirke boligverdiene i sameiet.

En oppgradering vil bidra til å:

- > Forbedre estetikk og førsteinntrykk
- > Forebygge videre skader og potensielt høyere vedlikeholdskostnader
- > Øke trivsel og opplevd kvalitet i fellesarealene

### Forslag til vedtak

Sameiet vedtar å gjennomføre en oppgradering av inngangspartiet til bakgården. Styret gis fullmakt til å:

- > Vurdere nødvendige tiltak og innhente eventuelle tilbud (herunder utbedring av puss, maling og eventuelle fuktskader)
- > Igangsette arbeidet innenfor en forsvarlig kostnadsramme
- > Eventuelt prioritere tiltaket i vedlikeholdsplan og budsjett for inneværende eller kommende år

### Vedlegg

Generell tilstand i gjennomgang.jpg

Avflassing og skader i tak.jpg

Avskalling på vegg 1.jpg

Avskalling på vegg 2.jpg

Avskalling på vegg 3.jpg

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

For

### Forslag 2

Mot

## 5. Saker fra styret

---

### 5.1. Forslag om ekstraordinær innbetaling på fellesgjeld

#### Beskrivelse

Styret fremmer forslag om innkreving av kapital for nedbetaling på fellesgjelden. Det foreslås en nedbetaling på 10% av lånesaldo. Innkreving av kapital til dette foretas overfor den enkelte eier i forhold til eierbrøk.

#### Flertallskrav

Simpelt flertall

#### Forslag 1

For

#### Forslag 2

Mot

## 6. Valg

---

### Styreleder

Maria Hanssen Tharaldsen (For 1 år)

### Styremedlem (2 til valg)

Bjørn Olav Salvesen (For 1 år)

Ayan Yusuf (For 1 år)



## **Årsoppgjør 2025**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter

Sameiet Platousgate 11-13 Org.nr. 985663815

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

# Sameiet Platousgate 11-13

## Resultatregnskap år 2025

|                                  |          | Regnskap 2025    | Regnskap 2024    | Budsjett 2025    | Budsjett 2026    |
|----------------------------------|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                  | Note     |                  |                  |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                 |          |                  |                  |                  |                  |
| Felles inntekter                 |          | 859 344          | 857 040          | 856 000          | 859 344          |
| Inntekter kabel tv/ bredbånd     |          | 43 200           | 43 200           | 43 000           | 43 200           |
| Andre inntekter                  | 1        | 1 639 944        | 1 583 870        | 1 332 000        | 1 486 905        |
| <b>Sum inntekter</b>             |          | <b>2 542 488</b> | <b>2 484 110</b> | <b>2 231 000</b> | <b>2 389 449</b> |
| <b>Kostnader</b>                 |          |                  |                  |                  |                  |
| Lønn                             | 2        | 57 050           | 51 345           | 57 000           | 57 000           |
| Kommunale avgifter               |          | 552 506          | 513 252          | 540 000          | 566 341          |
| Strøm og varme                   | 3        | 428 508          | 414 017          | 420 000          | 420 000          |
| TV og bredbånd                   |          | 68 046           | 115 015          | 86 000           | 108 000          |
| Andre driftskostnader            | 4        | 93 422           | 28 985           | 23 000           | 23 000           |
| Vaktmester og renhold            |          | 62 579           | 52 115           | 60 000           | 62 000           |
| Reparasjon og vedlikehold        | 5        | 79 088           | 159 403          | 106 000          | 106 000          |
| Honorarer                        | 6        | 98 798           | 91 413           | 96 000           | 102 077          |
| Forsikring                       |          | 680 870          | 600 141          | 620 000          | 682 000          |
| Andre kostnader                  | 7        | 31 583           | 8 563            | 6 000            | 6 000            |
| <b>Sum kostnader</b>             |          | <b>2 152 448</b> | <b>2 034 249</b> | <b>2 014 000</b> | <b>2 132 418</b> |
| <b>Driftsresultat</b>            |          | <b>390 039</b>   | <b>449 861</b>   | <b>217 000</b>   | <b>257 031</b>   |
| <b>Finansinntekter/kostnader</b> |          |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                  |          | 75 221           | 55 909           | 60 000           | 65 000           |
| Finanskostnader                  |          | 104 423          | 125 818          | 110 000          | 87 908           |
| <b>Sum finans</b>                | <b>8</b> | <b>-29 202</b>   | <b>-69 909</b>   | <b>-50 000</b>   | <b>-22 908</b>   |
| <b>Resultat</b>                  |          | <b>360 837</b>   | <b>379 952</b>   | <b>167 000</b>   | <b>234 123</b>   |

## Sameiet Platousgate 11-13

### Balanse 2025

|                                       | Note      | 2025           | 2024           |
|---------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| <b>Eiendeler</b>                      |           |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                  |           |                |                |
| <b>Omløpsmidler</b>                   |           |                |                |
| Kundefordringer                       |           | 3 736          | 29 727         |
| Opptjente ikke fakt inntekt           |           | 155 307        | 0              |
| <b>Sum fordringer</b>                 | <b>9</b>  | <b>159 043</b> | <b>29 727</b>  |
| <b>Sum Bankinnskudd, kontanter ol</b> | <b>10</b> | <b>724 224</b> | <b>622 683</b> |
| <b>Sum omløpsmidler</b>               |           | <b>883 266</b> | <b>652 410</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                  |           | <b>883 266</b> | <b>652 410</b> |

## Sameiet Platousgate 11-13

### Balanse 2025

|                                 | Note      | 2025             | 2024             |
|---------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital og gjeld</b>     |           |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                  |                  |
| Opptjent egenkapital            |           | -885 633         | -885 633         |
| Årets resultat                  |           | 360 837          | 0                |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>11</b> | <b>-524 796</b>  | <b>-885 633</b>  |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                  |                  |
| Gjeld kredittinstitusjoner      |           | 1 143 312        | 1 418 846        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     | <b>12</b> | <b>1 143 312</b> | <b>1 418 846</b> |
| <br>                            |           |                  |                  |
| Leverandørgjeld                 |           | 77 935           | 26 229           |
| Forskudd fra kunder             |           | 127 753          | 42 310           |
| Påløpte renter                  |           | 6 990            | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 52 072           | 50 659           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     | <b>13</b> | <b>264 751</b>   | <b>119 197</b>   |
| <br>                            |           |                  |                  |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> |           | <b>883 266</b>   | <b>652 410</b>   |

OSLO,  
Sameiet Platousgate 11-13

Maria Hanssen Tharaldsen  
Styrets leder

Bjørn Olav Salvesen  
Styremedlem

Ayan Yusuf  
Styremedlem

## **Noter til årsregnskapet**

### **Generelle prinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Boligsameie har til formål å forvalte Sameiet Platousgate 11-13 eiendom. Herunder bygninger og fellesarealer, til boligformål for eierne.

Virksomheten drives i kommune 0301-Oslo , og består i hovedsak av forvaltning, drift og vedlikehold av boligsameiets eiendom samt administrasjon av felleskostnader.

**Note 1 Andre inntekter**

|                              | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> | <b>Budsjett<br/>2026</b> |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Oppvarming SE                | 256 956                  | 256 956                  | 259 000                  | 259 224                  |
| Lån/Renter SE                | 263 196                  | 263 196                  | 264 000                  | 263 196                  |
| Fellesinntekter BRL          | 524 820                  | 524 820                  | 525 000                  | 524 820                  |
| TV/Bredbånd BRL              | 50 820                   | 41 580                   | 42 000                   | 50 820                   |
| Oppvarming BRL               | 241 848                  | 241 848                  | 242 000                  | 241 848                  |
| Annen driftsrelatert inntekt | 146 997                  | 157 658                  | 0                        | 146 997                  |
| Avregning Sameiet -          | 155 307                  | 97 812                   | 0                        | 0                        |
| <b>Sum andre inntekter</b>   | <b>1 639 944</b>         | <b>1 583 870</b>         | <b>1 332 000</b>         | <b>1 486 905</b>         |

**Note 2 Lønnskostnader**

|                           | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> | <b>Budsjett<br/>2026</b> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Godtgjørelse til styre    | 50 000                   | 45 000                   | 50 000                   | 50 000                   |
| Arbeidsgiveravgift        | 7 050                    | 6 345                    | 7 000                    | 7 000                    |
| <b>Sum lønnskostnader</b> | <b>57 050</b>            | <b>51 345</b>            | <b>57 000</b>            | <b>57 000</b>            |

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.  
Styrehonorar til fordeling for 2025 er kr. 50 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg.

**Note 3 Strøm og varme**

|                           | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> | <b>Budsjett<br/>2026</b> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Strøm nr.11               | 60 438                   | 99 529                   | 120 000                  | 120 000                  |
| Strøm nr.13               | 11 348                   | 12 144                   | 0                        | 0                        |
| Fjernvarme sommer         | 61 180                   | 51 172                   | 300 000                  | 300 000                  |
| Fjernvarme vinter         | 295 541                  | 251 173                  | 0                        | 0                        |
| <b>Sum strøm og varme</b> | <b>428 508</b>           | <b>414 017</b>           | <b>420 000</b>           | <b>420 000</b>           |

**Note 4 Andre driftskostnader**

|                            | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> | <b>Budsjett<br/>2026</b> |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Skadedyr sanering          | 77 271                   | 15 729                   | 18 000                   | 18 000                   |
| Brannsentral               | 9 371                    | 8 936                    | 1 000                    | 1 000                    |
| Alarm, kameraovervåkning   | 2 532                    | 0                        | 0                        | 0                        |
| Vakthold                   | 562                      | 0                        | 0                        | 0                        |
| Telefon                    | 3 686                    | 4 320                    | 4 000                    | 4 000                    |
| <b>Sum andre kostnader</b> | <b>93 422</b>            | <b>28 985</b>            | <b>23 000</b>            | <b>23 000</b>            |

**Note 5 Vedlikehold**

|                           | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> | <b>Budsjett<br/>2026</b> |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vedlikehold bygning       | 0                        | 0                        | 100 000                  | 100 000                  |
| Vedlikehold VVS           | 3 484                    | 0                        | 1 000                    | 1 000                    |
| Vedlikehold elektro       | 9 306                    | 79 092                   | 1 000                    | 1 000                    |
| Vedlikehold brannsentral  | 0                        | 0                        | 1 000                    | 1 000                    |
| Vedlikehold heis          | 43 329                   | 41 442                   | 1 000                    | 1 000                    |
| Vedlikehold uteområde     | 969                      | 0                        | 1 000                    | 1 000                    |
| Vedlikehold søppelrom     | 0                        | 0                        | 1 000                    | 1 000                    |
| Reparasjon og vedlikehold | 0                        | 38 868                   | 0                        | 0                        |
| Egenandel forsikring      | 22 000                   | 0                        | 0                        | 0                        |
| <b>Sum vedlikehold</b>    | <b>79 088</b>            | <b>159 403</b>           | <b>106 000</b>           | <b>106 000</b>           |

**Note 6 Honorarer**

|                        | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> | <b>Budsjett<br/>2025</b> | <b>Budsjett<br/>2026</b> |
|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Revisjonshonorar       | 21 688                   | 16 423                   | 15 000                   | 18 000                   |
| Regnskapshonorar       | 1 438                    | 0                        | 0                        | 0                        |
| Forretningsførsel      | 75 672                   | 73 752                   | 76 000                   | 79 077                   |
| Andre forvaltningstjn. | 0                        | 1 238                    | 0                        | 0                        |
| Honorar annet          | 0                        | 0                        | 5 000                    | 5 000                    |
| <b>Sum honorar</b>     | <b>98 798</b>            | <b>91 413</b>            | <b>96 000</b>            | <b>102 077</b>           |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.  
Revisjonsselskapet er BDO AS  
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

**Note 7 Andre kostnader**

|                            | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Øreavrunding               | 5                | -1               | 0                | 0                |
| Bank                       | 7 277            | 5 064            | 6 000            | 6 000            |
| Annen kostnad,             | 24 301           | 3 500            | 0                | 0                |
| <b>Sum andre kostnader</b> | <b>31 583</b>    | <b>8 563</b>     | <b>6 000</b>     | <b>6 000</b>     |

**Note 8 Finans**

|                             | Regnskap<br>2025 | Regnskap<br>2024 | Budsjett<br>2025 | Budsjett<br>2026 |
|-----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Renteinntekt bank           | 9 010            | 0                | 0                | 0                |
| Renter og purragebyr kunder | 541              | 266              | 0                | 0                |
| Renteinntekt eier           | 0                | 5                | 0                | 0                |
| Aksjeutbytte                | 65 670           | 55 638           | 60 000           | 65 000           |
| <b>Sum finansinntekter</b>  | <b>75 221</b>    | <b>55 909</b>    | <b>60 000</b>    | <b>65 000</b>    |
| Renter lån (62328)          | 101 879          | 125 783          | 110 000          | 87 908           |
| Morarente og purragebyr     | 2 544            | 35               | 0                | 0                |
| <b>Sum finanskostnader</b>  | <b>104 423</b>   | <b>125 818</b>   | <b>110 000</b>   | <b>87 908</b>    |
| <b>Sum finans</b>           | <b>-29 202</b>   | <b>-69 909</b>   | <b>-50 000</b>   | <b>-22 908</b>   |

### **Note 9 Fordringer**

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av;

|                                        | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kundefordringer                        | -124 017                 | -12 583                  |
| Forskudd kunder                        | 127 753                  | 42 310                   |
| <b>Sum kundefordringer</b>             | <b>3 736</b>             | <b>29 727</b>            |
| Avregning Sameiet -                    | 155 307                  | 0                        |
| <b>Opptjent, ikke fakt. felleskost</b> | <b>155 307</b>           | <b>0</b>                 |
| <b>Sum fordringer</b>                  | <b>159 043</b>           | <b>29 727</b>            |

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

**Note 10 Bank**

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto DnB kr 724 224 og Høyrentekonto kr 0

**Note 11 Opptjent egenkapital**

|                          | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Egenkapital 01.01        | -885 633                 | -1 265 585               |
| Årets resultat           | 360 837                  | 379 952                  |
| <b>Egenkapital 31.12</b> | <b>-524 796</b>          | <b>-885 633</b>          |

Sameiet har negativ egenkapital. Dette skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

**Note 12 Langsiktig gjeld****Obos lån 9820 73 62328**

Renter 31.12.25: 7,75%, løpetid 21 år

Opprinnelig 2013

3 105 000

Nedbetalt tidligere

1 686 154

Nedbetalt i år

275 534

Lånesaldo 31.12

1 143 312

Beregnet innfrielsesdato: 01.11.2034

**Sum langsiktig gjeld****1 143 312****Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt****0**

Gjeld til kredittinstitusjoner

0

**Note 13 Kortsiktig gjeld**

|                                   | <b>Regnskap<br/>2025</b> | <b>Regnskap<br/>2024</b> |
|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Leverandørgjeld                   | 77 935                   | 707 099                  |
| Forskudd fra kunder               | 127 753                  | 42 310                   |
| Påløpt rente                      | 6 990                    | 0                        |
| Annen kortsiktig gjeld            | 52 072                   | 50 659                   |
| <b>Sum annen kortsiktig gjeld</b> | <b>264 751</b>           | <b>800 067</b>           |

Annen kortsiktig gjeld er strøm desember.

Til årsmøte i Sameiet Platousgate 11-13

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Platousgate 11-13.

|                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Årsregnskapet består av:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2025</li><li>Resultatregnskap 2025</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul> | <b>Etter vår mening:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZUXXW-9YNNMG-ND7CN-4ZJPW-8C4ZH-Q7877

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Bente Hodne**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: BDO AS

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-05-13 19:34:01 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

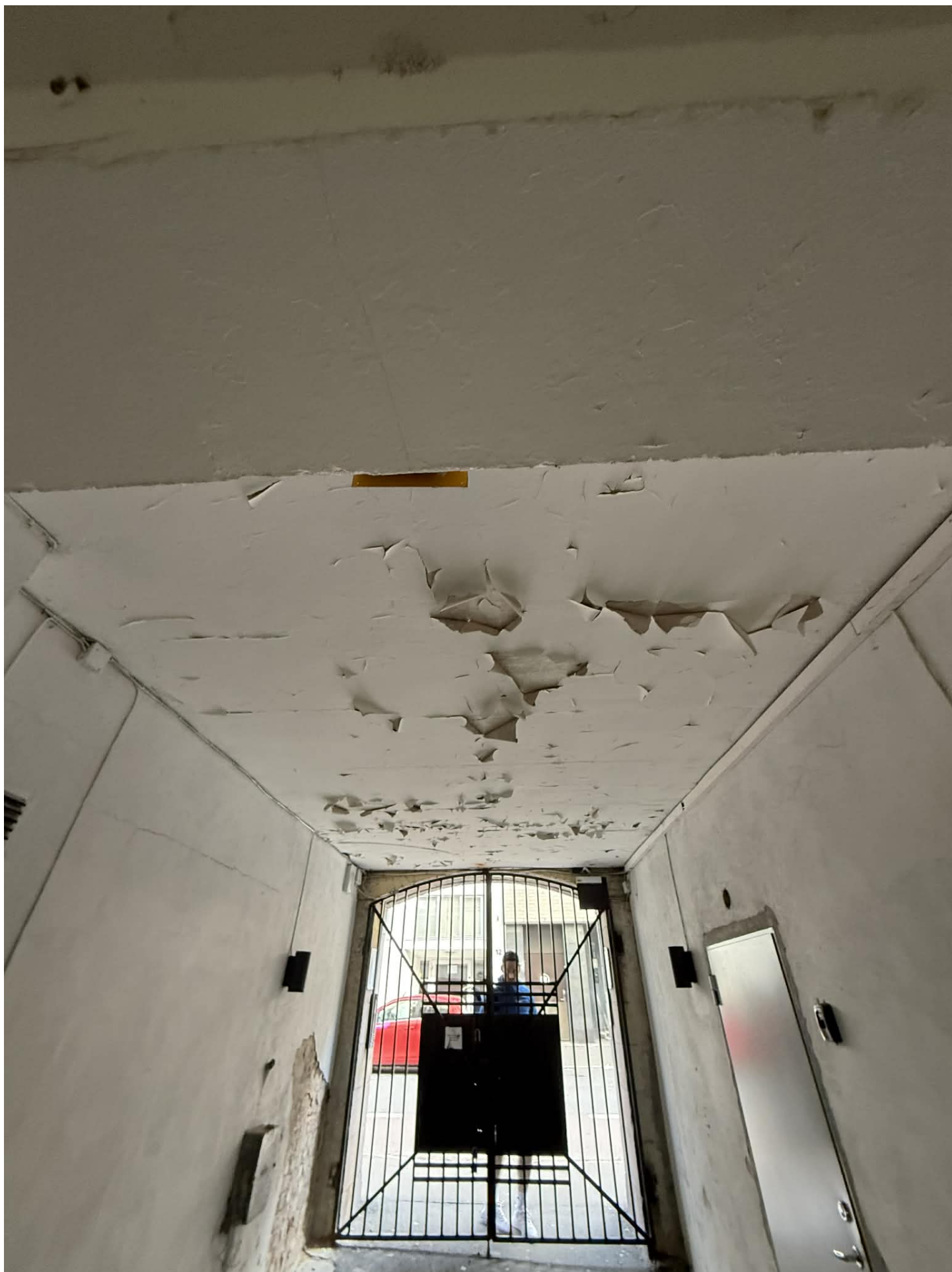
## Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Vedlegg: Oppgradering av inngangsparti - Generell tilstand i gjennomgang.jpg



Vedlegg: Oppgradering av inngangsparti - Avflassing og skader i tak.jpg



Vedlegg: Oppgradering av inngangsparti - Avskalling på vegg 1.jpg



Vedlegg: Oppgradering av inngangsparti - Avskalling på vegg 2.jpg



Vedlegg: Oppgradering av inngangsparti - Avskalling på vegg 3.jpg

## Protokoll

# Årsmøte 2026

## Sameiet Platous gate 11-13

|                  |                                 |
|------------------|---------------------------------|
| Tidsrom          | 20. mai. 08:00 - 24. mai. 23:59 |
| Invitasjon sendt | 15. mai. 09:20                  |
| Møteform         | Digitalt                        |
| Møteleder        | Maria Hanssen Tharaldsen        |
| Referent         | Thomas Foss                     |
| Protokollvitne   | Bjørn Olav Salvesen             |

### Kommentar

Avholdes heldigitalt med avstemning i Lettstyrt

# 1. Konstituering

---

## 1.1. Møteleder

Maria Hanssen Tharaldsen

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Vedtak

Maria Hanssen Tharaldsen ble valgt som møteleder

## 1.2. Godkjenning av innkalling

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Vedtak

Innkalling godkjennes

## 1.3. Godkjenning av dagsorden

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Vedtak

Dagsorden godkjennes

## 1.4. Referent

Thomas Foss

### **Flertallskrav**

Simpelt flertall

### **Forslag 1**

Ja

### **Forslag 2**

Nei

### **Vedtak**

Thomas Foss ble valgt som referent

## 1.5. Protokollvitner

Bjørn Olav Salvesen

### **Flertallskrav**

Simpelt flertall

### **Forslag 1**

Ja

### **Forslag 2**

Nei

### **Vedtak**

Bjørn Olav Salvesen ble valgt som protokollvitne

## 1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

### **Flertallskrav**

Orienteringssak

### **Kommentar**

7 seksjoner har stemt digitalt, 0 fullmakter

## 2. Regnskap

---

### **Beskrivelse**

Årsregnskap for 2025 følger vedlagt, og anbefales godkjent.

### **Vedlegg**

068 Regnskap 2025.pdf

Revisjonsberetning\_2025\_Platousgate\_11-13\_sameie.pdf

### **Flertallskrav**

Simpelt flertall

### **Forslag 1**

Ja

### **Forslag 2**

Nei

### **Forslag 3**

Blank

### **Vedtak**

Årsregnskap for 2025 godkjennes

## 3. Honorar til styret

---

### Beskrivelse

Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 foreslås fastsatt til kr 50 000,- + AGA. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

Ja

### Forslag 2

Nei

### Forslag 3

Blank

### Vedtak

Styrehonorar for perioden mellom ordinært årsmøte 2025 og ordinært årsmøte 2026 fastsettes til kr 50 000,- + AGA. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

## 4. Innkommende saker

---

### 4.1. Oppgradering av inngangsparti

#### Beskrivelse

Inngangspartiet til bakgården fremstår i dag som slitt og mangelfullt vedlikeholdt. Det er synlig avskalling av maling og puss i både tak og vegger, og overflatene er ujevne og preget av forfall. Dette gir et lite innbydende førsteinntrykk for både beboere og besøkende.

Dagens tilstand kan på sikt føre til ytterligere forringelse dersom tiltak ikke gjennomføres, særlig med tanke på fukt og videre avskalling. Dette påvirker både trivsel og opplevd standard i sameiet negativt.

En oppgradering av inngangspartiet er tilsynelatende et relativt enkelt og kostnadseffektivt tiltak, som samtidig vil gi et betydelig bedre førsteinntrykk av fellesarealenes kvalitet. Et oppgradert inngangsparti vil også kunne bidra positivt til eiendommens attraktivitet og indirekte påvirke boligverdiene i sameiet.

En oppgradering vil bidra til å:

-> Forbedre estetikk og førsteinntrykk

- &gt; Forebygge videre skader og potensielt høyere vedlikeholdskostnader
- &gt; Øke trivsel og opplevd kvalitet i fellesarealene

### **Forslag til vedtak**

Sameiet vedtar å gjennomføre en oppgradering av inngangspartiet til bakgården. Styret gis fullmakt til å:

- &gt; Vurdere nødvendige tiltak og innhente eventuelle tilbud (herunder utbedring av puss, maling og eventuelle fuktskader)
- &gt; Igangsette arbeidet innenfor en forsvarlig kostnadsramme
- &gt; Eventuelt prioritere tiltaket i vedlikeholdsplan og budsjett for inneværende eller kommende år

### **Vedlegg**

Generell tilstand i gjennomgang.jpg

Avflassing og skader i tak.jpg

Avskalling på vegg 1.jpg

Avskalling på vegg 2.jpg

Avskalling på vegg 3.jpg

### **Flertallskrav**

Simpelt flertall

### **Forslag 1**

For

### **Forslag 2**

Mot

### **Vedtak**

Sameiet vedtar å gjennomføre en oppgradering av inngangspartiet til bakgården. Styret gis fullmakt til å:

- &gt; Vurdere nødvendige tiltak og innhente eventuelle tilbud (herunder utbedring av puss, maling og eventuelle fuktskader)
- &gt; Igangsette arbeidet innenfor en forsvarlig kostnadsramme
- &gt; Eventuelt prioritere tiltaket i vedlikeholdsplan og budsjett for inneværende eller kommende år

# 5. Saker fra styret

---

## 5.1. Forslag om ekstraordinær innbetaling på fellesgjeld

### Beskrivelse

Styret fremmer forslag om innkreving av kapital for nedbetaling på fellesgjelden. Det foreslås en nedbetaling på 10% av lånesaldo. Innkreving av kapital til dette foretas overfor den enkelte eier i forhold til eierbrøk.

### Flertallskrav

Simpelt flertall

### Forslag 1

For

### Forslag 2

Mot

### Vedtak

Forslag vedtas med 7 stemmer for, 0 stemmer mot

## 6. Valg

---

### Styreleder

Maria Hanssen Tharaldsen (For 1 år)

#### Vedtak

Maria Hanssen Tharaldsen ble valgt som styreleder for 1 år

### Styremedlem (2 til valg)

Bjørn Olav Salvesen (For 1 år)

Ayan Yusuf (For 1 år)

#### Vedtak

Bjørn Olav Salvesen ble valgt som styremedlem for 1 år.

Ayan Yusuf ble valgt som styremedlem for 1 år.

## Signaturer

---

Maria Hanssen Tharaldsen /sign

27.05.2026 13:58

Bjørn Olav Salvesen /sign

26.05.2026 09:44