



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 971368217

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 899 192	4 494 672
Sum inntekter		4 899 192	4 494 672
Kostnader			
Lønnskostnad		299 992	361 247
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 677	8 808
Annen driftskostnad		2 159 888	2 862 421
Sum kostnader		2 468 558	3 232 476
Driftsresultat		2 430 635	1 262 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 547	9 496
Sum finansinntekter		4 547	9 496
Annen finanskostnad		2 077 570	2 187 351
Sum finanskostnader		2 077 570	2 187 351
Netto finans		-2 073 023	-2 177 855
Resultat før skattekostnad		357 611	-915 659
Årsresultat		357 611	-915 659
Totalresultat		357 611	-915 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		357 611	-915 659
Sum overføringer og disponeringer		357 611	-915 659



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		547 900	547 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 913	24 590
Sum varige driftsmidler		563 813	572 490
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		563 813	572 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		151	6 039
Andre fordringer		130 521	121 462
Sum fordringer		130 672	127 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 129	1 522 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 129	1 522 308
Sum omløpsmidler		1 268 802	1 649 810
SUM EIENDELER		1 832 614	2 222 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		27 723 849	28 081 460
Sum opptjent egenkapital		-27 723 849	-28 081 460
Sum egenkapital		-27 723 849	-28 081 460
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 062 387	29 439 205
Sum annen langsiktig gjeld		29 062 387	29 439 205
Sum langsiktig gjeld		29 062 387	29 439 205
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 255	11 180
Leverandørgjeld		432 251	778 258
Skyldige offentlige avgifter		17 274	16 155
Annen kortsiktig gjeld		34 296	58 962
Sum kortsiktig gjeld		494 076	864 555
Sum gjeld		29 556 463	30 303 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 832 614	2 222 300



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349754

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 09.04.2026



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 899 192	4 494 672
Sum inntekter		4 899 192	4 494 672
Kostnader			
Lønnskostnad		299 992	361 247
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 677	8 808
Annen driftskostnad		2 159 888	2 862 421
Sum kostnader		2 468 558	3 232 476
Driftsresultat		2 430 635	1 262 196
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 547	9 496
Sum finansinntekter		4 547	9 496
Annen finanskostnad		2 077 570	2 187 351
Sum finanskostnader		2 077 570	2 187 351
Netto finans		-2 073 023	-2 177 855
Resultat før skattekostnad		357 611	-915 659
Årsresultat		357 611	-915 659
Totalresultat		357 611	-915 659
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		357 611	-915 659
Sum overføringer og disponeringer		357 611	-915 659



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		547 900	547 900
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		15 913	24 590
Sum varige driftsmidler		563 813	572 490
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		563 813	572 490
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		151	6 039
Andre fordringer		130 521	121 462
Sum fordringer		130 672	127 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 129	1 522 308
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 129	1 522 308
Sum omløpsmidler		1 268 802	1 649 810
SUM EIENDELER		1 832 614	2 222 300

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	27 723 849	28 081 460
Sum opptjent egenkapital	-27 723 849	-28 081 460
Sum egenkapital	-27 723 849	-28 081 460
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 062 387	29 439 205
Sum annen langsiktig gjeld	29 062 387	29 439 205
Sum langsiktig gjeld	29 062 387	29 439 205
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 255	11 180
Leverandørgjeld	432 251	778 258
Skyldige offentlige avgifter	17 274	16 155
Annen kortsiktig gjeld	34 296	58 962
Sum kortsiktig gjeld	494 076	864 555
Sum gjeld	29 556 463	30 303 760
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 832 614	2 222 300



Organisasjonsnr: 971 368 217
SAMEIET VIKA TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2100

SAMEIET VIKA TERRASSE



Velkommen til årsmøte i SAMEIET VIKA TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 17:00, Spjelkavik Bedehus - Indremisjonen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. 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. Individuell nedbetalingsavtale i sameiet - Administrasjonsavtale
8. Vedtektsendring i forbindelse med Administrasjonsavtale
9. Branttetting mellom leilighetene
10. Porttelefoner
11. Valg av revisor
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VIKA TERRASSE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Benedikte Birkelund

Forslag til vedtak
Benedikte Birkelund 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.

Styrets innstilling
Det skal velges to eiere som skal signere protokollen, disse velges av de fremmøtte på Årsmøtet.

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. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning - Sameiet Vika Terrasse (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-



Sak 7

Individuell nedbetalingsavtale i sameiet - Administrasjonsavtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld.

Pris kr 26 500,-. (Sameiets engangskostnad - innbetales ved inngåelse av avtalen)

Etablering av individualisert Administrasjonsavtale for sameier. Pris kr 2 000,- pr. avtale.

Hele sameierens andel av lån må betales inn i sin helhet.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at lånegiver gir aksept for at seksjonseier som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar.

Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Eksempel - Administrasjonsavtale

Administrasjonsavtalen som vi ønsker å inngå med OBOS Bank gir alle sameierne, som ønsker det, en mulighet til å innfri sin andel av felleslånet.

Noen av våre sameiere har ytret ønske om å innfri sin del av felleslånet slik at de månedlige kostnadene for dem reduseres.

Styret anmoder sameierne om å gi sin tilslutning til å etablere en Administrasjonsavtale ved en nødvendig vedtektsendring.

Viser et eksempel under for å synliggjøre Kapitalkostnadenes (avdrag og renter) del av Felleskostnadene. Oppstillingen viser kostnadene i en aktuell leilighet, hvor sum

Felleskostnader er	kr 7 197,-
Kapitalkostnad rente	2 960,- (rentesats 6,64 % pr dags dato)
Kapitalkostnad avdrag	546,-
Totale Kapitalkostnader	3 506,-
Driftskostnader	3 691,-
Sum Felleskostnader	7 197,-

Oppsummering:

- Dette er en frivillig ordning som kan tilbys sameierne hvis vi inngår Administrasjonsavtale med OBOS Bank
- Ordningen innebærer mulighet til selv å påvirke løpende utgifter



· Når vi reduserer felleslånet i sameiet, vil dette gi grunnlag for bedre rentebetingelser

Er du usikker på om dette passer for deg så fortsetter du å betale Fellesutgiftene som nå, uavhengig om sameiet inngår en Administrasjonsavtale

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Årsmøtet godkjenner at styret inngår Administrasjonsavtalen

Forslag til vedtak

Styret anbefaler at Årsmøtet godkjenner at styret inngår Administrasjonsavtalen

Sak 8

Vedtektsendring i forbindelse med Administrasjonsavtale

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslaget dreier seg om en vedtektsendring, som er en forutsetning for å inngå administrasjonsavtale for sameiet. Ny tekst som inntas i vedtektene: ~~Etter~~ *seksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette”.*

Styrets innstilling

Styret anbefaler at Årsmøtet stemmer for avtalen

Forslag til vedtak

Styret anbefaler å endre vedtektene

Sak 9

Branntetting mellom leilighetene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etter dagens krav er det ikke tilfredsstillende branntetting mellom leilighetene.

Vi har fått tilbud av Energisentrum AS. Se vedlegg.

Styret vil i forhold til Helse Miljø og Sikkerhet, pålegge at alle sameiere gjennomfører dette tiltaket i forhold til



brannsikkerheten.

Sum pr, leilighet 8 182,- inkl. moms.

Oppsummering av tilbud

Arbeidet omfatter demontering av nødvendige platekonstruksjoner for å sikre tilkomst over og under sikringsskap, herunder for utførelse av brannetting av elektriske tilførselskabler. Etter ferdigstilt brannetting monteres plater, med nødvendig sparkling og maling der dette er påkrevd. Eventuelle plater som ikke kan monteres på en tilfredsstillende måte erstattes med nye.

Arbeidene planlegges og gjennomføres med mål om minst mulig inngrep i den enkelte leilighet, samt en estetisk og håndverksmessig tilbakeføring til tilsvarende tilstand som før inngrepet.

Forbehold

Hver enkelt beboer vil bli fakturert direkte og fakturaer blir sendt etter utført arbeid. Energisentrum forutsetter imidlertid at sameiet stiller garanti for samlet oppgjør. Dersom betaling helt eller delvis uteblir fra én eller flere beboere, forutsettes det at sameiet dekker det utestående beløpet.

Alternativt så kan faktura gå direkte til sameiet som da må viderefakturere til den enkelte beboer.

Viser til:

Eierseksjonsloven

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

..... Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Vedtektene – Sameiet Vika Terrasse

§3 - FELLESKOSTNADER

.....

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Styrets innstilling

Dagens brannsikkerhet følger ikke dagens standard og må gjøres noe med. Styret anbefaler at dette dekkes av hver enkelt beboer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å gjennomføre brannetting mellom leilighetene. Kostnaden dekkes av hver enkelt beboer

Vedlegg

3. VK_brannetting.pdf



Sak 10

Porttelefoner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Våre porttelefoner nærmer seg 40år, og er vanskelig å vedlikeholde lenger og er klare for utskifting. Sameiet har hatt gjentakende utgifter på anlegget.

Se tilbud fra Bravida som vedlagt.

Avtale 1 - Komplette anlegg med 11 leiligheter 3,5" video

Per leilighet kr 7.386,-

Avtale 2 - Komplette anlegg med 11 leiligheter audio m/opsjoner pr. leilighet video Klargjort for video i leiligheter.

Per leilighet kr 5.568,-

Viser til:

Eierseksjonsloven

§ 29.Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

..... Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Vedtektene – Sameiet Vika Terrasse

§3 - FELLESKOSTNADER

.....

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd. Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Styrets innstilling

Styret anbefaler Årsmøtet å vedta utskifting av porttelefonen. Styret anbefaler at hver enkelt sameier tar den kostnaden. Styret vil hente inn flere tilbud og velge det beste.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å skifte porttelefonene. Dette dekkes via hver enkelt beboer. Styret for fullmakt til å velge det tilbudet de mener er best.



Vedlegg

4. Tilbudsbrev Vika Terrasse Porttelefon_sign.pdf

Sak 11

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlegg for bakgrunn for endringen. Loven krever at generalforsamlingen velger revisor, og derfor legges saken frem for behandling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

5. Oversendelsesbrev .pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Merete Røren

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Mathias Hagen

Velges for to år



Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Wenche Helland

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 19.03.26.pdf



Styrets årsrapport

Sameiet Vika Terrasse Org. Nr. 971 368 217

Årsberetning 2025

Virksomhetens art og hvordan den drives:

Selskapet er et eierseksjons-sameie bestående av 66 leiligheter som ligger i Ålesund kommune.

Sameiet Vika Terrasse – et godt sted å bo.

Økonomi:

31.12.24 - Lån på kr. 29.062.387, -

31.12.24 - Driftskonto kr. 1.138.129, -

Styret er av den oppfatning at regnskapet med noter gir et rettviseende bilde av virksomheten i året, og den finansielle stillingen ved årsskiftet.

Fortsatt drift:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsbudsjettet for 2026 er satt opp under denne forutsetningen.

Arbeidsmiljø/likestilling:

Sameiet har hatt 3 personer ansatt i deltidsstillinger som vaktmestere i 2025. De har til sammen arbeidet 421 timer. Det har ikke vært sykefravær eller ulykker i tilknytning til sameiet. Styret har utarbeidet stillingsbeskrivelse, og inngått skriftlige kontrakter om fast ansettelse på timebasis for 3 av vaktmesterne.

Styret har bestått av tre menn og to kvinner.

Ytre miljø:

Styret anser at virksomheten ikke forurenser det ytre miljø utover det som er normalt for leilighetsbygg.

Styrets arbeid:

Styret har i 2025 avholdt 12 styremøter - innholdet har vært økonomi, drift og sluttoppgjøret med CO i forhold til feil og mangler.

Vi avholdt årsmøte 28.04.25.

Styre har arbeidet med Administrasjonsavtalen som Årsmøtet påla oss.

Styreleder har hatt jevnlig møter med vaktmester. Det har vært jevnlig oppfølgingsmøter med Tinde advokater i forhold til sluttoppgjøret. Vi har hatt jevnlig møter om reklamasjonene med Christie Opsahl AS siden juni. Vi har hatt 2 møter med OBOS forvaltning.

Budsjett og fellesutgifter

Hvert år begynner vi arbeidet med budsjettet i oktober sammen med OBOS-forvaltning.

Forvaltningslederen vår i OBOS legger frem et budsjettforslag med informasjonen de har fått om kommunalutgiftene, forsikring, tv/internett og økning i forretningshonoraret o.l.

Dette bruker vi til å sette vårt budsjett.



Rehabilitering av Vika Terrasse

I hele 2025 har styret arbeidet med sluttoppgjør og reklamasjoner i forbindelse med rehabiliteringen mot Christie Opsahl AS.

Det har vært en vanskelig prosess for styret, og tatt mye av energien og arbeidstiden vår.

Styret har med hjelp fra Tinde advokater AS fått Christie Opsahl AS (CO) i tale, for å få avsluttet sluttoppgjøret.

Prosessen vil fortsette i 2026. Sluttoppgjøret er ikke ferdig.

I mai 2025 startet rettingsarbeid av vestfasaden i regi av CO.

Styre reklamerte på dette arbeidet.

Etter reklamasjonen ble det utarbeidet en rapport fra Langvas AS bestilt av CO. Det viste seg at blikkenslagerarbeidet var mangelfullt utført.

I august ble det tatt tak i rettingsarbeidet av CO, som nå laget en god rettingsplan.

Rettingsarbeidet utføres av Langvas AS som startet i november 2025. Det antas å være ferdig i løpet av mai 2026.

Tiltaksplan for sameiet Vika Terrasse fra og med 2025.

Prioritert rekkefølge

- Branntetning mellom leilighetene – se vedlegg fra Energisentrum
- Porttelefon – se vedlegg fra Bravida
- Nye garasjeporter
- Måling av radon - var gjennomført i 2020, men fikk ikke noen rapport - gjennomføres i 2026

Ålesund 26. februar 2026.

Henrik Tveter - Styreleder

Per Arne Sandøy - Nestleder

Merete Røren - Sekretær

Bjørn Darup - Varamedlem

Wencke Helland - Varamedlem



SAMEIET VIKA TERRASSE
ORG.NR. 971368217, KLIENTNR. 2100

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 899 192	4 494 672	4 944 000	4 899 192
SUM DRIFTSINNEKTER		4 899 192	4 494 672	4 944 000	4 899 192
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-179 992	-241 247	-245 000	-272 000
Styrehonorar	4	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	12	-8 677	-8 808	-44 000	-44 000
Revisjonshonorar	5	-28 899	-22 181	-18 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-116 735	-112 245	-119 000	-124 355
Konsulenthonorar		-152 256	-156 448	-60 000	-100 000
Drift og vedlikehold	6	-137 819	-1 005 245	-200 000	-200 000
Forsikringer		-240 231	-195 076	-240 000	-268 800
Kommunale avgifter	7	-853 689	-772 885	-889 000	-1 031 774
Energi/fyring	8	-52 930	-58 316	-75 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-468 468	-418 967	-438 000	-482 522
Andre driftskostnader	9	-108 863	-121 057	-107 000	-144 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 468 558	-3 232 476	-2 555 000	-2 882 451
DRIFTSRESULTAT		2 430 635	1 262 196	2 389 000	2 016 741
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 547	9 496	0	0
Finanskostnader	11	-2 077 570	-2 187 351	-2 035 000	-1 859 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 073 023	-2 177 855	-2 035 000	-1 859 000
ÅRSRESULTAT		357 611	-915 659	354 000	157 741
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-915 659		
Reduksjon udekket tap:		357 611	0		

SAMEIET VIKA TERRASSE
ORG.NR. 971368217, KLIENTNR. 2100



BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		547 900	547 900
Andre varige driftsmidler	12	15 913	24 590
SUM ANLEGGSMIDLER		563 813	572 490
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		151	6 039
Forskuddsbetalte kostnader		130 521	121 462
Driftskonto OBOS-banken		1 127 283	1 513 695
Skattetrekkkonto OBOS-banken		10 846	8 613
SUM OMLØPSMIDLER		1 268 802	1 649 810
SUM EIENDELER		1 832 614	2 222 300
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-27 723 849	-28 081 460
SUM EGENKAPITAL		-27 723 849	-28 081 460
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	29 062 387	29 439 205
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 062 387	29 439 205
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 067	40 925
Leverandørgjeld		432 251	778 258
Skyldige offentlige avgifter	15	17 274	16 155
Påløpte renter		10 255	11 180
Annen kortsiktig gjeld	16	13 229	18 037
SUM KORTSIKTIG GJELD		494 076	864 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 832 614	2 222 300
Pantstillelse	17	0	0
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 16.02.2026
Styret i Sameiet Vika Terrasse

Henrik Tveter

Per Arne Sandøy

Merete Røren



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 899 192
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 899 192

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-109 968
Overtid	-19 725
Påløpte feriepenge	-13 229
Arbeidsgiveravgift	-37 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-179 992

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

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



NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	-120 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-28 899
SUM REVISJONSHONORAR	-28 899

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-45 201
Drift/vedlikehold elektro	-44 149
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 929
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 563
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 802
Kostnader dugnader	-176
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-137 819

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-551 325
Feie- og tilsynsgebyr	-17 244
Renovasjonsgebyr	-285 120
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-853 689

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-52 930
SUM ENERGI / FYRING	-52 930

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-8 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 954
Annet driftsmateriale	-597
Renhold ved firmaer	-62 275
Andre driftskostnader	-1 058
Andre kontorkostnader	-562
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 192
Øreavrunding	-24
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-108 863



NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 396
Andre renteinntekter	151
SUM FINANSINNTEKTER	4 547

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 978 723
Garantiprovisjon	-98 847
SUM FINANSKOSTNADER	-2 077 570

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Plentraktor		
Tilgang 2022	44 038	
Avskrevet tidligere	-19 451	
Avskrevet i år	-8 677	15 910
Hjullaster		
Tilgang 1994, ukjent kjøpssum	0	
Avskrevet tidligere		1
Plentraktor		
Tilgang 1994, ukjent kjøpesum	0	
Avskrevet tidligere		1
Fugleskremsel		
Tilgang 2019	178 313	
Avskrevet tidligere	-178 312	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		15 913
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-8 677



NOTE 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-30 000 000

Nedbetalt tidligere

560 795

Nedbetalt i år

376 818

-29 062 387

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-29 062 387

NOTE 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-10 846

Skyldig arbeidsgiveravgift

-6 428

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-17 274

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenge

-13 229

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-13 229

NOTE: 17

PANTSTILLELSE

Sameiets låner gitt uten pant i fysiske eiendeler, men er sikret med factoringpant.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1
DaagGården, 6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Vika Terrasse

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Vika Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Ålesund, 19. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ivar-André Norvik
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: FYLU-NELEN-M24XJ-W7EZ7-CP5XI-2C8V4



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."

Ivar-andre Norvik

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-1416660

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-19 14:02:13 UTC



QES



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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

Vedlegg 2

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 signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

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

21 av 43

Revisjonsberetning - Samlet Vika Terrasse (1).pdf

Penneo Dokumentnr: FYLL-NELEN-M24XJ-W7EZ7-CP5XI-2C8V4



Tilbud		Side 1/2
Ordrenummer	Dato	Kundenummer
5999	22.01.2026	33632

Kunde
Sameiet Vika Terrasse
Hammersborg torg 1

Leveringsadresse

0179 OSLO

Deres ordrenummer		Leveringsdato	
Deres Referanse		Kundens telefonnr.	
Vår referanse	Richard A. Strømmen	Betalingsvilkår	10 Dager
Ordredato	22.01.2026	Forsinkelserente	9 %
Beskrivelse	Tilbudsordre branntetting		
Styret Sameiet Vika terrasse v/ Henrik Tveter Tilbud - Branntetting av elektrisk tilførselskabler			
Gjennomføring og hensyn til beboere – branntetting Energisentrum vil planlegge og gjennomføre branntetting i totalt 66 leiligheter på en strukturert og effektiv måte, med mål om å ivareta best mulig sluttresultat for kunden med minst mulig inngrep i den enkelte leilighet.			
Arbeidene vil bli utført etappevis og koordinert mot beboere og underentreprenører slik at inngrep begrenses i tid og omfang for hver boenhet. Det legges stor vekt på god fremdriftsplanlegging, ryddighet og forutsigbarhet, slik at arbeidet kan gjennomføres smidig, effektivt og med minst mulig ulempe for beboere.			
All branntetting utføres i henhold til gjeldende regelverk, dokumenterte løsninger og krav i TEK17, med tilhørende egenkontroll og FDV-dokumentasjon. Løsningene velges med fokus på både teknisk kvalitet, varighet og praktisk utførelse, slik at ferdig bygg oppfyller krav til brannsikkerhet uten unødvendige bygningsmessige inngrep.			
Tillegg – branntetting av elektrisk tilførselskabel Branntettingen utføres med godkjente og dokumenterte produkter fra Graft, tilpasset aktuell kabel og konstruksjon. Løsningene er testet og klassifisert i henhold til gjeldende krav, og benyttes for å sikre at byggets branntekniske funksjon ivaretas der kablen passerer gjennom vegger og etasjeskiller.			
Arbeidet gjennomføres kontrollert og med begrenset inngrep i den enkelte leilighet. Branntettingen påvirker ikke den elektriske funksjonen, kapasiteten eller driftssikkerheten til kablen, og det er ikke behov for frakobling utover det som eventuelt avtales på forhånd, vi tror ikke det vil være nødvendig under dette oppdraget.			
Utførelsen dokumenteres med nødvendig egenkontroll og inngår som del av samlet FDV for tiltaket. FDV vil bestå av skjema og bilder.			
Bjørn produserer en liste over beboerne og deler denne med Richard. Det skal knyttes 3 eller flere bilder til hver enkelt leilighet. Alle leiligheter skal kunne dokumenteres med bilder og utfylt skjema etter arbeidet er gjennomført. Richard lager digital kopi og en fysisk kopi til hver enkelt leilighet før oppstart.			
Tiltaket er å anse som vedlikehold/utbedring av eksisterende bygg og er ikke søknadspiktig etter plan- og bygningsloven, forutsatt korrekt utførelse og dokumentasjon.			
			Transport
Fordringer etter nærværende faktura er overdratt SpareBank 1 Factoring AS til eiendom og befriende betaling kan kun skje til Sp			

ENERGISENTRUM AS

Skodjevegen 432
6260 Skodje

Vedlegg 3

Organisasjonsnummer 940712025

Momsregistreringsnummer NO 940712025 MVA

Telefonnummer +47 70 27 41 41

Faksnummer

Epostadresse kundekontakt@energisentrum.n

Hjemmeside 22 av 43
www.energisentrum.no

Foretaksregisteret

Bank

Bankkonto

SpareBank 1 SMN

4202 24 12730

VK_branntetting.pdf



Tilbud		Side 2/2
Ordrenummer	Dato	Kundenummer
5999	22.01.2026	33632

Kunde
Sameiet Vika Terrasse
Hammersborg torg 1

Leveringsadresse

0179 OSLO

Deres ordrenummer		Leveringsdato	
Deres Referanse		Kundens telefonnr.	
Vår referanse	Richard A. Strømmen	Betalingsvilkår	10 Dager
Ordredato	22.01.2026	Forsinkelserente	9 %
Beskrivelse	Tilbudsordre brannetting		
Oppsummering av tilbud			
<p>Arbeidet omfatter demontering av nødvendige platekonstruksjoner for å sikre tilkomst over og under sikringsskap, herunder for utførelse av brannetting av elektriske tilførselskabler. Etter ferdigstilt brannetting monteres plater, med nødvendig sparkling og maling der dette er påkrevd. Eventuelle plater som ikke kan monteres på en tilfredsstillende måte erstattes med nye.</p> <p>Arbeidene planlegges og gjennomføres med mål om minst mulig inngrep i den enkelte leilighet, samt en estetisk og håndverksmessig tilbakeføring til tilsvarende tilstand som før inngrepet.</p> <p>Pristilbud: 432 000kr eks moms, 540 000kr inkludert moms for 66 leiligheter. Fordelt på 66 leiligheter blir dette 6545,46 eks moms, 8182kr ink moms pr leilighet. El-gjennomføringer i kjeller/parkiringsareal er inkludert i denne prisen</p> <p>Forbehold Hver enkelt beboer vil bli fakturert direkte og fakturaer blir sendt etter utført arbeid. Energisentrum forutsetter imidlertid at sameiet stiller garanti for samlet oppgjør. Dersom betaling helt eller delvis uteblir fra én eller flere beboere, forutsettes det at sameiet dekker det utestående beløpet. Alternativt så kan faktura gå direkte til sameiet som da må viderefakturere til den enkelte beboer. Fakturaer vil da komme som akonto etter utført arbeid.</p> <p>Vi håper tilbudet er av interesse, vi er klare til å utføre oppdraget</p>			
Total netto eks.mva	MVA beløp		Øreavrunding
Fordringer etter nærværende faktura er overdratt SpareBank 1 Factoring AS til eiendom og befriende betaling kan kun skje til Sp			Total sum ,00

ENERGISENTRUM AS
Skodjevegen 432
6260 Skodje
Vedlegg 3
Organisasjonsnummer 940712025
Momsregistreringsnummer NO 940712025 MVA

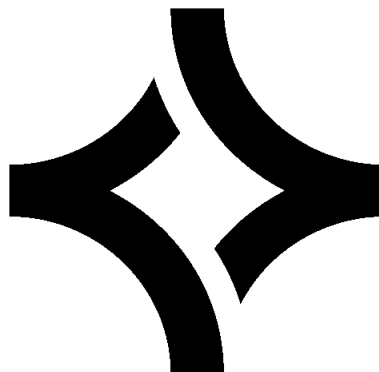
Telefonnummer +47 70 27 41 41
Faksnummer
Epostadresse kundekontakt@energisentrum.n
Hjemmeside 23 av 43 www.energisentrum.no
Foretaksregisteret

Bank SpareBank 1 SMN
Bankkonto 4202 24 12730

VK_brannetting.pdf



Sameiet Vika Terrasse
Att/Roger A. Volstad
Vika Terrasse 7
6010 Ålesund



Tilbud

Tilbuds navn: Tilbud porttelefoner 11 leiligheter m/opsjoner

Dato: 20 feb 2026

Deres referanse: Roger Volstad

Vår referanse: Ketil Thomassen

Vår visjon

Bravida gjør det mulig for kundene å utnytte bygningers fulle potensial. Gjennom service og prosjekt gir vi bygninger liv – og viser vei mot et bærekraftig og robust samfunn.

24 av 43



Tilbudsbrev Vika Terrasse Porttelefon_sign.pdf



VÅRT TILBUD

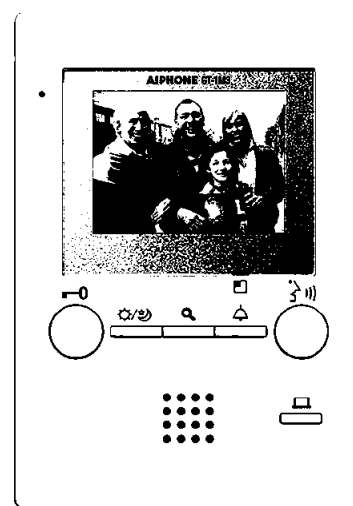
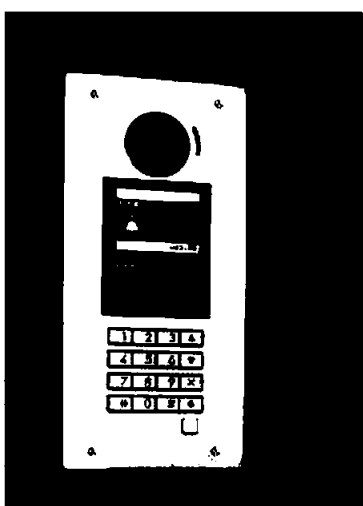
Vi viser til Deres forespørsel datert den 20.02.2026, og oversender herved vårt tilbud på utførelse av montering av porttelefon for ovennevnte prosjekt.

Tilbudet er gyldig fram til 31.04.2026.

Tilbudspris

Alternativ 1 Komplett anlegg med 11 leiligheter 3,5" video

Video dørstasjon	GT-DMB-N	1,0
Innf. Boks for 3 moduler	GF-3B	1,0
Audio bus-kontroller	GT-BC	1,0
Video bus-kontroller	GT-VBC	1,0
Strømforsyning 24V72,5A	AMR4-24	1,0
Video svarapparat 3,5",teleslynge	GT-1M3-L	11,0
Påveggboks med værbeskyttelse	GT-DMB-N	1,0
Trafo for sluttstykke	AMR2-24	1,0
4-veis videofordeler	GT-4Z	3,0
Utstyr/deler	RS	Kr. 38.000,00
Arbeid/timer	RS	Kr. 27.000,00
Sum eks. mva.		Kr. 65.000,00
Sum inkl. mva.		Kr. 81.250,00

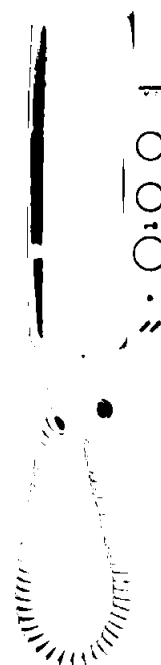




3 (7)

Alternativ 2 **Komplett anlegg med 11 leiligheter audio m/opsjoner pr. leilighet video**
Klargjort for video i leiligheter.

Video dørstasjon	GT-DMB-N	1,0
Innf. Boks for 3 moduler	GF-3B	1,0
Audio bus-kontroller	GT-BC	1,0
Video bus-kontroller	GT-VBC	1,0
Strømforsyning 24V72,5A	AMR4-24	1,0
Lavttalende svarapparat Audio	GT-1D	11,0
Påveggboks med værbeskyttelse	GT-DMB-N	1,0
Utstyr/deler	RS	Kr. 22.000,00
Arbeid/timer	RS	Kr. 27.000,00
Sum eks. mva.		Kr. 49.000,00
Sum inkl. mva.		Kr. 61.250,00

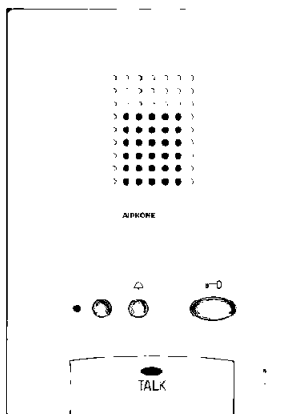




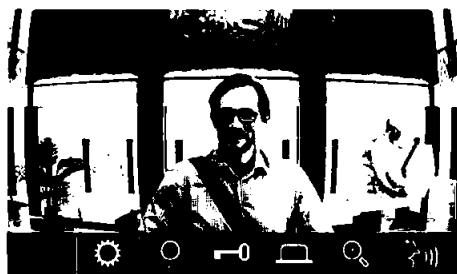
4 (7)

Opsjon Video pr. leilighet		
Høytalende svarapparat Audio	GT-1A	Kr. 805,00
Video svarapparat m/7" skjerm	GT-1C7-L	kr 4.869,00
Video svarapparat m/7" skjerm m/wifi og App-funksjon	GT-1C7W-L	kr 6 299,00
Krever direkte 24Vdc max. 8 apparat pr. strømforsyning	AMR4-24	kr 1 125,00
4-veis videofordeler	GT-4Z	kr 469,00
Trafo 12V for sluttstykke	40781	kr 479,50
Trafo for sluttstykke	AMR2-24	kr 959,00

Høytalende svarapparat Audio	GT-1A	kr 805,00
------------------------------	-------	-----------



Video svarapparat m/7" skjerm m/wifi og App-funksjon	GT-1C7W-L	kr 6 299,00
---	-----------	-------------



AIPHONE G5-1C7W

Vedlegg 4

Bravida Norge AS

Hovedkontor: Østre Akervei 90 0511 Oslo

27 av 43

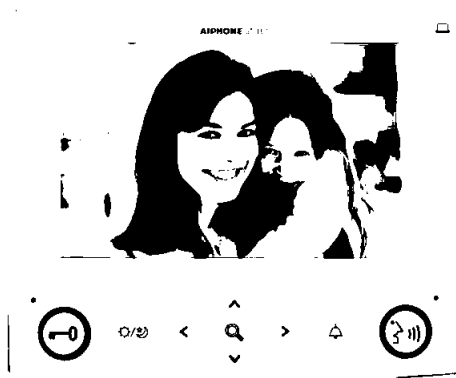
Telefon: +47 02407

Tilbudsbrev Vika Terrasse Porttelefon_sign.pdf
Foretaksnummer: NO 987 582 561 MVA



5 (7)

Video svarapparat m/7" skjerm GT-1C7-L kr 4 869,00



- Prisen er angitt i NOK
- Ovennevnte tilbudssum er en fastpris for kontraktarbeidene, basert på oversendte tilbudsforespørsel og i tråd med øvrige betingelser i dette dokument

Tilbudet forutsetter tilkomst i henhold til fremdriftsplan og rasjonell gjennomføring av arbeidene innenfor normal arbeidstid med 7,5 time per dag innenfor perioden 07-16.
For regnings arbeider tilkommer prosjektledertid som medgår til å styre, administrere og kontrollere arbeidene, øvrig rigg og drift, samt overtidstillegg ved overskridelser av normal arbeidstid.

Prisregulering

Prisen indeksreguleres i henhold til NS3405, pkt.4.1 (totalindeksmetoden) etter ISOs entreprisindeks med basis i mnd mars år 2026.

Tidsfrister

Arbeidene forutsettes utført i henhold til følgende milepæler:

- Oppstartstidspunkt: etter avtale
- Ferdigstillestidspunkt: Etter avtale

Arbeidene forutsettes utført etter omforent fremdriftsplan innenfor ovennevnte milepæler.



Presiseringer

Følgende presiseres:

- Det er ikke tatt med i prisen ny kabling
- Eksisterende eksternt utstyr som er tilkoblet
- Noen svarapparat har innebygd teleslynge GT-1M3-L, GT-1C7-L, GT-1D(ekstrautstyr)
- Det er ikke tatt med utvendig ringeknapp for montering utenfor hver leilighet

I tillegg kommer presiseringer iht. vedlagte liste over Bravidas standard betingelser

Forbehold

Følgende forbehold gjelder og er ikke medtatt i prisen:

- Forbehold om at eksisterende parkabel kan benyttes
- Ny kabling vil komme som et tillegg og utføres etter medgått tid
- Det tas forbehold om at det er tilgjengelighet til alle leiligheter ved montering
- Liste med kontaktinfo for hver leilighet må også fremskaffes

Betalingsbetingelser

- Å – konto fakturering pr. måned i henhold til gjeldende standard

Tilleggs-/endringsarbeid skal faktureres på særskilte fakturaer.

Vi håper tilbudet gir tilstrekkelig vurderingsunderlag og ser frem til et godt samarbeid om gjennomføringen av oppdraget. Vi står naturligvis alltid til tjeneste med supplerende opplysninger.

Ålesund, den 20.02.2026

Bravida Norge AS
Avdeling BFS

Bravida Norge AS
Ketil Thomassen
Serviceleder



Standard betingelser for utførelse av entrepriser

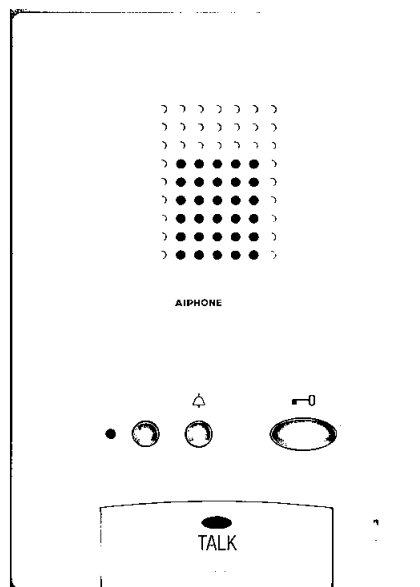
7 (7)

Følgende punkter er ikke medregnet i pristilbudet og forutsettes utført / levert/ stilt til disposisjon kostnadsfritt for Bravida, i tide til at Bravida kan utføre sine arbeider rasjonelt:

- 1 Låsbart rom, som tilfredsstillers forsikringsselskapenes krav, til disposisjon for oppbevaring av verktøy og materiell
- 2 Verksted som tilfredsstillers forsikringsselskapenes krav
- 3 Rimelige mengder materialer må kunne lagres på monteringsstedet i hensiktsmessig tid før monteringsstart. Lagrings- og monteringsstedet må være tørt og ryddet på forhånd
- 4 Uttak for strøm til lys og håndverktøy til disposisjon på egnede steder
- 5 Gulvbelegg som kan ta skade må være forsvarlig dekket (Må bestilles særskilt dersom dette ønskes utført av Bravida)
- 6 Forskriftsmessige stillaser, lifter eller kran for arbeider i høyden, over 4 meter.
- 7 Vask og støvsuging
- 8 Sanering av asbest, PCB eller andre giftstoffer som krever godkjent sanering, med mindre noe annet eksplisitt er avtalt. Byggherren plikter på forhånd å kartlegge slike materialer, og underrette Bravida dersom slike materialer finnes i de deler av bygget hvor Bravida Norge AS skal utføre sitt arbeid.
- 9 Bygningstekniske arbeider utover det som eksplisitt fremkommer av kontrakten, herunder branntetting, hulltagning, kjerneboring, utsparinger, fuging, lydtetting, spikerslag, maling og etterflikking, aksemerking, osv.
- 10 Spise-, toalett-, garderobe- og vaskemuligheter til damer og herrer
- 11 Snørydding
- 12 Parkering
- 13 Container for buss plassert hensiktsmessig i forhold til arbeidssted
- 14 Tilkoblingsavgifter / gebyrer til offentlige myndigheter
- 15 Teknisk grensesnitt mot infrastruktur Elektro
- 16 Teknisk grensesnitt mot infrastruktur VVS
- 17 Forbruk av vann og strøm i byggeperioden
- 18 Utgifter til kopiering av tegninger
- 19 Arbeid utover normal arbeidstid (dagtid)
- 20 Sprengning og gravearbeider
- 21 Netting for avretting av varmekabel



Høytalende audio svarapparat



PRODUKT INFO

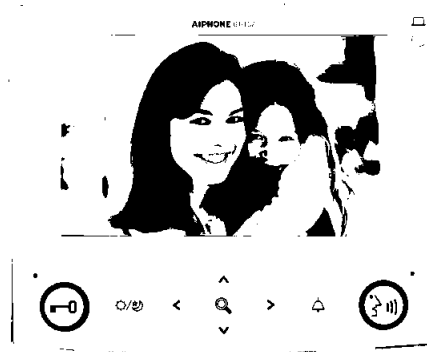
Talefunksjon	Høytalende med talestyrt dupleks eller simpleks funksjon
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	TALK knapp, Døråpner knapp, OPTION knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varsling for avslått signal
Programmering	Manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Nei

DIMENSJONER

Mål	H175 x B125 x D32 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll
Farge	Hvit
Vekt	570g
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm



Høytalende video svarapparat 7" skjerm



PRODUKT INFO

Talefunksjon	Høytalende med talestyrt dupleks eller simpleks funksjon Innebygget teleslynge for samtale funksjon
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	TALK knapp, Døråpner knapp, OPTION knapp, GUARD knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varsling for avslått signal
Programmering	Med DIP-SWITCH eller manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Nei

DISPLAY

7" LCD/TFT monitor, farge
vidvinkel bilde, 9 zoom områder
Zoom og Pan-Tilt funksjon: 170° horisontalt / 100° vertikalt
Justering av bakgrunnslys, 3 nivå

DIMENSJONER

Mål	H165 x B200 x D25 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll
Farge	Hvit
Vekt	570g
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm

(kommer 1 jan 2017)



AIPHONE GT Smarttelefonløsning



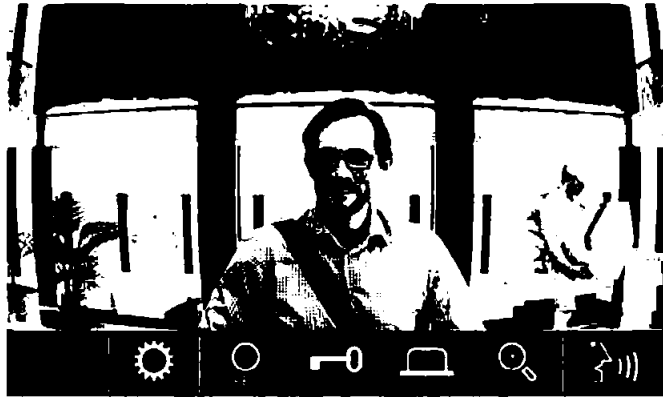
Ha funksjonaliteten til et svarapparat i lommen

- Besvar anrop fra dørstasjonen
- Åpne døren mens du er på farten
- Kontroller eksterne enheter fra mobilen
- "Zoom inn og zoom ut" funksjoner
- Kompatibel med alle AIPHONE GT-Systemer
- Bytt ut ditt gamle Aiphone GT svarapparat

 **AIPHONE®**



Aiphone GT-1C7W-L



x 8

AIPHONE GT-1C7W

Funksjoner

GT-1C7W-L

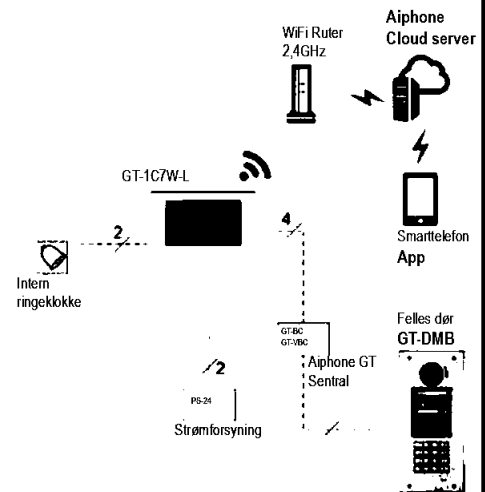
- 7" Touchskjerm
- WiFi tilkobling på lokalt nettverk
- Video opptak
- Zoom og vidvinkel modus
- Tilkobling for intern ringeknapp
- Kompatibelt med tidligere versjoner av GT-systemet

App funksjon

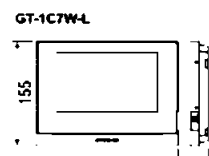
- Besvar anrop uansett hvor du befinner deg
- Zoom funksjon
- Tilkobling av inntil 8 smarttelefoner
- Video opptak
- Døråpnerfunksjon
- Kontroller ekstern enhet ved anrop
- IOS og Android



Installasjon



Dimensjoner



QUALITRONIC

Odd Jubal-Andersen & Co AS

post@qualitronic.no

www.qualitronic.no

22 75 74 60

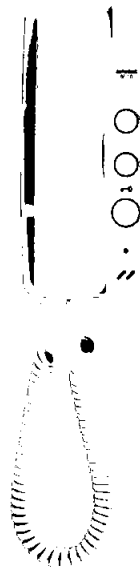
Vedlegg 4

34 av 43

Tilbudsbrev Vika 210rrasse Pårtelefon_sign.pdf



Lavtalende svarapparat



PRODUKT INFO

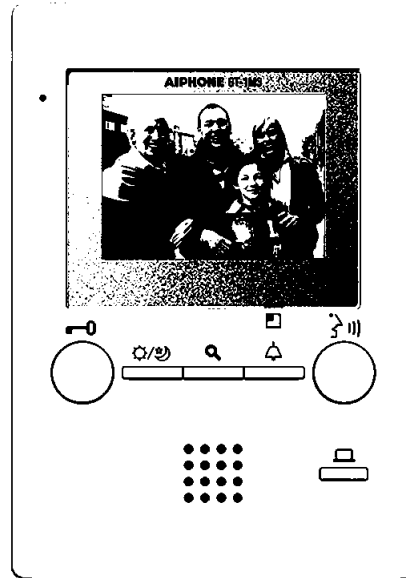
Talefunksjon	Lavtalende svarapparat
Ekstra utstyr	Teleslynge i håndsett
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	Døråpner knapp, OPTION knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varsling for avslått signal
Programmering	Manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Ja

DIMENSJONER

Mål	H200 x B89 x D63 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll
Farge	Hvit
Vekt	570g
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm



Høytalende video svarapparat



PRODUKT INFO

Talefunksjon	Høytalende med talestyrt dupleks eller simpleks funksjon Innebygget teleslynge for samtale funksjon
Internsignal	Tilkobling for internsignal med forskjellig lyd enn fra dørstasjon.
Funksjoner	TALK knapp, Døråpner knapp, OPTION knapp, GUARD knapp, kontrast knapp
Innstillinger/justering	Trinnløs regulering av volum, ringevolum og lysstyrke LED varslings for avslått signal
Programmering	Med DIP-SWITCH eller manuelt
Terminaler	Hurtig tilkobling
Håndsett	Nei

DISPLAY

3,5" LCD monitor, farge
vidvinkel bilde, 9 zoom områder
Zoom funksjon: 170° horisontalt / 100° vertikalt
Justering av bakgrunnslys, 3 nivå

DIMENSJONER

Mål	H180 x B125 x D25 mm
Montering	Veggmontering, opsjon for bordmontering med MCWSA konsoll
Farge	Hvit
Anbefalt montering høyde	130 - 150 cm



Høytalende video svarapparat



Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC



GT-DMB-N er en video dørstasjon i rustfritt stål til GT systemet.
Det er mulighet for direkte oppkall til svarapparater og åpning av dør via tastaturet.
En 3.5" farge LCD skjerm, viser velkomtsbeskjed, beboerliste og system status.
Skjermen kan settes til energibesparende modus og kan aktiveres med den innebygde bevegelsesensoren.

PRODUKT INFO

INFO	Monoblokk dørstasjon i rustfritt stål med tastatur og display
Funksjoner	Talesyntese, piktogrammer, NFC, adgangskontroll
Endring av navn	Med PC via USB, Mobil via NFC eller manuelt med tastatur/display

KAMERA

Vidvinkel kamera
170° horisontalt og 100° vertikalt

DISPLAY

Farge LCD display
Tydelig stor skrift med belyste symboler
32 tegn pr navn og 160 tegn for velkomstmelding
3,5" LCD-skjerm med polykarbonatdeksel

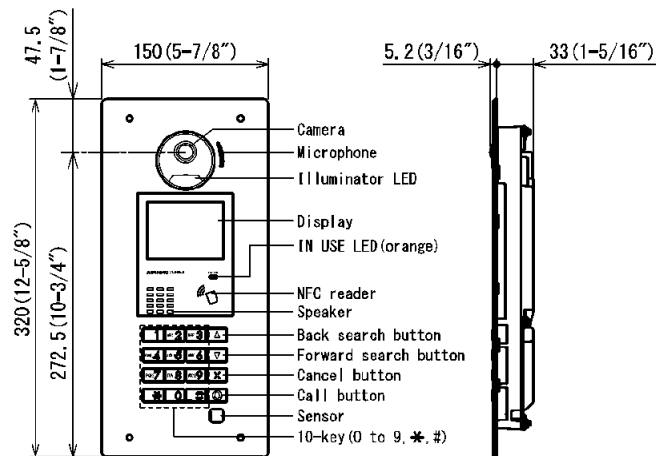
DIMENSJONER

Mål	H320 x B150 x D5,2 (Innfellingsboks H295 x B110 x D44)
Vekt	1.2kg
Anbefalt høydemontering	145 cm, senter kamera Kan monteres lavere for å oppnå universell utforming

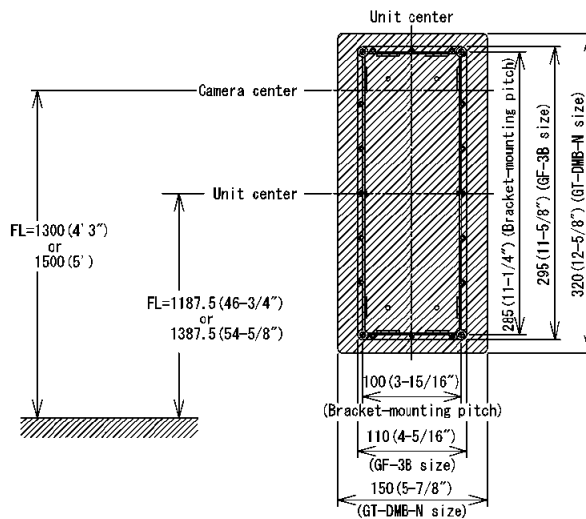


Monoblokk panel i rustfritt stål og NFC

■ PRODUCT DRAWING



● MOUNTING (using GF-3B)





Shape the future
with confidence

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2026

Sameiet Vika Terrasse

Valgkomiteen har gjennomgått styrets sammensetning og hatt dialog med aktuelle kandidater. På bakgrunn av dette fremmes følgende innstilling:

Styremedlem

Merete Røren – velges for 2 år

Varamedlem

Bjørn Mathias Hagen – velges for 2 år

Medlem av valgkomiteen

Wenche Helland – velges for 2 år

Styrets sammensetning etter årsmøtet 2026

(forutsatt at innstillingen vedtas)

Styreleder:

Henrik Tveter (ikke på valg)

Styremedlemmer:

Per Arne Sandøy (ikke på valg)

Merete Røren (valgt for 2 år)

Varamedlemmer:

Bjørn Darup (ikke på valg)

Bjørn Mathias Hagen (valgt for 2 år)

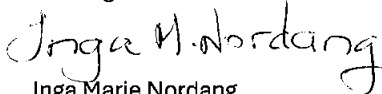
Valgkomité:

Arve Lynghjem (ikke på valg)

Wenche Helland (valgt for 2 år)

Vika Terrasse 20.februar 2026

For valgkomiteen


Inga Marie Nordang


Arve Lynghjem



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26

Selskapsnummer: 2100 Selskapsnavn: SAMEIET VIKA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 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