



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 934 203 186  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3  
Forretningsadresse: c/o Obos  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 25.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 20.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 934203186

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		36 227	
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 227</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		16 224	
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 224</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 003</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 009</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 009</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 009</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 009	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 009</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 484	
Andre fordringer		15 333	
Sum fordringer		22 817	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 284	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 284	
Sum omløpsmidler		36 101	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 101</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 009	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>20 009</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>20 009</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		16 092	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>16 092</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>16 092</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 101</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 591382

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 934 203 186  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3  
Forretningsadresse: c/o Obos  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: 25.06.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 19.07.2025



Organisasjonsnr: 934 203 186  
TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		36 227	
<b>Sum inntekter</b>		<b>36 227</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		16 224	
<b>Sum kostnader</b>		<b>16 224</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>20 003</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>20 009</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>20 009</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>20 009</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		20 009	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>20 009</b>	



Organisasjonsnr: 934 203 186  
TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		7 484	
Andre fordringer		15 333	
Sum fordringer		22 817	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		13 284	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		13 284	
Sum omløpsmidler		36 101	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 101</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		20 009	
Sum opptjent egenkapital		20 009	



Sum egenkapital	20 009	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	16 092	
Sum kortsiktig gjeld	16 092	0
Sum gjeld	16 092	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>36 101</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 934 203 186  
TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1598

TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3



## Velkommen til årsmøte i TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3

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:

25. juni 2025 kl. 18:00, Begby IL, Smaragdveien 7, 1639 Gamle Fredrikstad.

### 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Maling og finansiering
7. Pergola
8. Montering av varmepumpe
9. Ordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteleder velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Fører av protokoll og protokollvitne velges på 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. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

## Maling og finansiering

Sakens flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:  
Alminnelig (50%)

Tyrihellinga boligsameie Bk 3 er et nytt boligsameie og det er behov for å male fasaden. Dette inkluderer verandaer og trapperepoer. Toppstrøk er også anbefalt fra leverandøren. Styret skal i gang med tilbudsinnhenting og det planlegges at arbeidene starter før sommeren 2026, for samtlige bygninger i sameiet.

Fordi sameiet ikke har oppsparte midler må arbeidene finansieres på annen måte. Styret vurderer to alternativer, enten finansieres ved kapitalinnkreving fra samtlige seksjonseiere etter eierbrøk, eller ved felles låneopptak.

Her er det viktig å fremheve fordeler/ ulemper ved de to alternativene:



## Låneopptak

· Dersom sameiet går for lånefinansiering vil sameie få en total fellesgjeld som fordeles på hver seksjon. Fordi banker ikke kan ta pantessikkerhet i sameiets bygningsmasse vil dette medføre en ugunstig rente. Basert på erfaringstall fra Obos ligger lånerenta pt på ca 8,5% (med forbehold om rentejusteringer) med en nedbetalingstid på 8 år. Dette ansees å være et ugunstig alternativ, da lånerenten for sameier er høy og gjelden nedbetales over mange år. Fellesgjeld på selveierleilighet spiller inn ved eventuelt salg, hvor banker også medregner fellesgjeld i det totale lånet. Kjøpere av seksjon i sameier vil ofte ikke forvente at det er fellesgjeld, noe som kan virke negativt.

· Fordelen med denne løsningen er at lånekostnaden legges på husleien og dermed lettere å håndtere for den enkelte.

## Kapitalinnkrevning

· Finansiere ved kapitalinnkrevning etter eierbrøk. Kapitalinnkrevning er en høyere engangssum som faktureres den enkelte seksjon. Kapitalinnkrevning vil ikke medføre fellesgjeld på den enkelte seksjon. Hver seksjonseier vil da selv ha friheten til å bestemme hvordan man ønsker å finansiere dette. F.eks ved å ta dette på eget boliglån, til en langt mer gunstig lånerente. Andre alternativ kan være å be om avdragsfrihet på eget lån i en midlertidig periode mens man betaler sin andel av kapitalinnkrevningen.

## Styrets innstilling

Styret ber om at beboerne tilkjenner styret fullmakt til å innhente tilbud på malerarbeidene og godkjenner at maling finansieres ved kapitalinnkrevning.

### a)

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

- For Maling og finansiering
- Mot Maling og finansiering

### b)

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

1. Styret får fullmakt til å innhente tilbud på malerarbeidene. Malingen finansieres ved kapitalinnkrevning.
2. Styret får fullmakt til å innhente tilbud på malerarbeidene. Malingen finansieres ved låneopptak.

## Sak 7

### Pergola

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er noen i sameiet som har satt opp pergola på sin veranda. For å sikre et enhetlig preg på eiendommen ønsker styret en felles enighet i sameiet om det er tillatt med pergola.

#### Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet ta stilling til om det er ønskelig med montering av pergola på egen veranda i sameiet.



## Forslag til vedtak

Sameiet stemmer for å tillate montering av pergola i hht. spesifikasjoner fra styret og at dette tas inn i husordensreglene.

## Sak 8

### Montering av varmepumpe

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er kommet flere henvendelser til styret vedrørende mulighet for montering av varmepumpe i sameiet.

Styret har hatt et ønske om å få etablert retningslinjer og søknadsskjema

#### Styrets innstilling

Styret ber årsmøte tillate montering av varmepumper i sameiet etter vedlagte retningslinjer og søknadsskjema – se vedlegg

#### Forslag til vedtak

Det foreslås at årsmøtet godkjenner montering av varmepumpe og de nye husordensreglene med vedlegg – retningslinjer og søknad.

## Sak 9

### Ordensregler

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har ikke tidligere vedtatt husordensregler. Styret ser at det kan være nødvendig å sette ned noen regler for å sikre et godt bomiljø i sameiet vårt. Utkast til husordensregler er lagt ved i sin helhet.

#### Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet vedta husordensreglene slik de er fremlagt i innkallingen.

#### Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas i sin helhet slik de er fremlagt i innkalling og i årsmøtet.

#### Vedlegg

2. 1598 Husordensregler.pdf

3. Varmepumpe.pdf



Til årsmøtet i Tyrihellinga Boligsameie BK3

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Tyrihellinga Boligsameie BK3 som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
Årsrapport 2024.pdf



#### 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>.

Sarpsborg, 12. juni 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



**TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3  
ORG.NR. 934 203 186, KUNDENR. 1598**

**RESULTATREGNSKAP  
FRA INNFLYTTINGSDATO**

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	36 227	0	164 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>36 227</b>	<b>0</b>	<b>164 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	0	-8 000
Styrehonorar		0	0	-57 000
Revisjonshonorar	3	-3 500	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		0	0	-82 000
Drift og vedlikehold		0	0	-100 000
Forsikringer		-10 608	0	-187 000
Energi/fyring		0	0	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 914	0	-164 000
Andre driftskostnader	4	-202	0	-160 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-16 224</b>	<b>0</b>	<b>-783 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>20 003</b>	<b>0</b>	<b>-619 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	5	6	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>20 009</b>	<b>0</b>	<b>-619 000</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		20 009		



**TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3  
ORG.NR. 934 203 186, KUNDENR. 1598**

**BALANSE**

	Note	2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 484
Andre kortsiktige fordringer	6	15 333
Driftskonto OBOS-banken		13 284
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>36 101</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>36 101</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		20 009
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>20 009</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		16 092
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>16 092</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>36 101</b>
---------------------------------	--	---------------

Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Fredrikstad, 10.06.2025

Styret i Tyrihellinga Boligsameie Bk3

Znar Zahraee /s/

Jørgen Camilo Hansen /s/

Terje Hansen /s/

Svein Haugen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	18 414
Felleskostnader, avsatt	15 333
TV/Internett	2 480
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>36 227</b>

**NOTE: 3****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

**NOTE: 4****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Bank- og kortgebyr	-202
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-202</b>

**NOTE: 5****FINANSINNETEKTER**

Renter bank	6
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>6</b>

**NOTE: 6****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, felleskostnader	15 333
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 333</b>



## HUSORDENSREGLER For Tyrihellinga Boligsameie BK3

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 25.06.2025

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås. Unngå hopping, tramping og annen sjenerende støy. Bygget er lytt og hensyn taes til naboer.

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henges på fellesarealer, portrom, plen og lekeområder.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

### § 4. Bruk av bolig og tekniske forhold

Boligen skal holdes tilstrekkelig oppvarmet ved fravær i kalde perioder for å unngå frostskafer. Ved funn av skadedyr (veggdyr, skjeggkre, kakerlakker, mus) skal seksjonseier varsle styret og selv sørge for desinfeksjon.

### §5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.



## § 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppelrom er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## § 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger, levegg, varmpumpe, pergola og rekkverk etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Retningslinjer for varmpumpe, levegg og rekkverk ligger som vedlegg. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Gjenstander som drivhus, telt, trampoliner, jacuzzi, basseng, paviljonger tillates ikke på fellesarealer.

## § 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## § 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 11. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.



## § 12. Kjøring og parkering

Motorkjøretøy skal parkeres på egne merkede parkeringsplasser. Kjøring og parkering på gårdsrom mellom leiligheter og boder skal begrenses til kun nødvendig og kortvarig bruk. Av og pålessing av personer og gjenstander, samt kort vedlikehold. Det er ikke tillatt å vedlikeholde motorkjøretøy på en måte som fører til søl av olje, skitt eller merker på asfalt eller belegningsstein. Ved parkering av andre kjøretøy en private biler må dette avtales med styret.

## § 13. Beplanting på fellesarealer

Det er ikke tillatt å beplante direkte eller i plantekasser på sameiets fellesområder. Det er heller ikke tillatt med klatreplanter som settes opp på utvendige yttervegger.

## §14. Beising av platting/ balkongdekke

Det er tillatt med valgfri farge på beis. Søylar og bjelker på platting skal ikke beises.

## §15. Retningslinjer for montering av levegg, rekkverk og solskjerming

Retningslinjer for montering av levegg, rekkverk og solskjerming ligger som vedlegg til husordensreglene.

## §16. Retningslinjer for montering varmepumpe

Retningslinjer med søknad for montering varmepumpe ligger som vedlegg til husordensreglene.

## §17. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## § 18. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Vedlegg til husordensregler – retningslinjer for:

## 1. Levegg

Levegg kan monteres i hht. gjeldende beskrivelse:

Leilighet 98 kvm:

- 1 levegg på kortsiden av platting
- Høyde: 225 cm fra dekke platting
- Bredder: Kan trekkes ut i bredde av platting
- Farge/utførelse: Farge, utførelse og høyde skal være i henhold til eksisterende levegg.

Leilighet 78 kvm:

- Høyde: 170 cm fra dekke platting
- Bredder: Kan trekkes ut i bredde av platting
- Farge/utførelse: Farge, materialet og utførelse skal være i henhold til eksisterende levegg.

Levegg vedlikeholdes av den enkelte beboer.

Kontakt styret ved usikkerhet til farge, materialet og utførelse. Søknad må sendes styret før oppsetting av levegg.

## 2. Rekkverk på platting

Rekkverk skal monteres med likt utseende, både byggemåte og fargevalg som balkong i 2. etasje. Pålagt høyde for rekkverk er 90 cm fra topp terrassebord. Søknad sendes til styret før oppsetting av rekkverk.

## 3. Solskjerming

Zip screen og markise, elektriske og manuelle, kan monteres. Farge må være sort. Solskjermingen vedlikeholdes av den enkelte beboer. Ved ønske om andre farger må det sendes søknad til styret og oppsetting kan kun skje etter godkjenning.



## Retningslinjer og søknadsskjema for bruk og etablering av varmpumpe- som en del av sameiets ordensregler: Vedtatt på ekstraordinært årsmøte xx.xx 2022 i Tyrihellinga Boligsameie BK3

### Retningslinjer for styrets vurdering av søknaden for montering av varmpumpe:

Styret vil foreta en individuell vurdering av hver enkelt søknad basert på følgende kriterier/retningslinjer:

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres. Rørgjennomføringer må utføres i henhold til krav i TEK17 med tanke på luft, lyd, fukt og brann.
  - Det må velges en varmpumpe så stillegående som mulig
  - Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
  - Utedelen skal ikke festes mot yttervegg. Dette for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
  - Utedelen må plasseres i henhold til plantegning, se vedlegg og Vibbo.
  - Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
  - Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprenging og lignende.
  - Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmpumpen brukes som aircondition om sommeren.
  - Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av seksjonseier. Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen fortsatt er til sjenanse.
  - Ved fjerning av varmpumpen skal evt. skader på bygning utbedres av seksjonseier.
  - Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet til å videreformidle informasjon til ny seksjonseier.
- **Opplysninger som skal vedlegges søknaden:**
    - Varmepumpens spesifikasjoner
    - Merke
    - Leverandør
    - Utvendige mål
    - Utvendig lydnivå
    - Dokumentasjon av løsning for rørgjennomføring.



**Søknad og avtale om installering av varmepumpe i Tyrihellinga Boligsameie BK3**

Undertegnede seksjonseier: .....

adr.....

søker herved om å få installere varmepumpe.

**Innstillinger skal skje på nedenstående vilkår som aksepteres av seksjonseier.**

1. Søknad om installering med forslag til plassering og angivelse av type varmepumpe/støynivå skal være godkjent av styret, se vedlagte retningslinjer.
2. Plassering av varmepumpen skal godkjennes av styret.
3. Seksjonseier er ansvarlig for at varmepumpen ikke er til sjenanse for naboer og er skjemmende på bygningen. Dette gjelder ved plassering, utseendemessig og ved støy. SFT's krav er at støyen hos naboen ikke skal overstige 50 desibel.
4. Alle kostnader vedrørende vedlikehold bæres av seksjonseier. Styret kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen etter pålegg fortsatt er til sjenanse.
5. Ved fjerning av varmepumpen skal eventuelle skader på bygning utbedres av seksjonseier.
6. Hvis pålegg fra styret ikke etterkommes, kan sameiet fjerne pumpen for seksjonseiers regning.
7. Ved salg av boligen er seksjonseier forpliktet til å videreformidle informasjonen i denne avtale til ny seksjonseiereier.

**Fredrikstad, ...../.....**

---

**Seksjonseier**

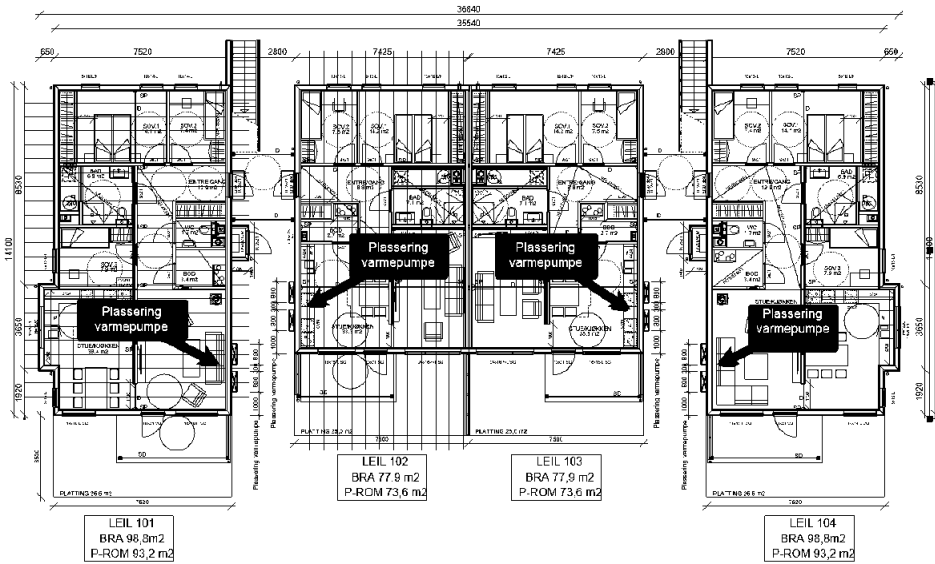
Søknaden godkjennes.

Eventuelle vilkår:.....

.....

**Fredrikstad, ...../.....**

**For Sameiet Tyrihellinga Boligsameie BK3**





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.06.25

Selskapsnummer: 1598 Selskapsnavn: TYRIHELLINGA BOLIGSAMEIE BK3

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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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