



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 356 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PERLEN ASKER SAMEIE
Forretningsadresse: Askerveien 50
1384 ASKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 15.03.2024 - 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: 12.05.2025

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, 03.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 933356442

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 681 780	
Sum inntekter		2 681 780	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 847 652	
Sum kostnader		1 847 652	0
Driftsresultat		834 128	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 079	
Sum finansinntekter		7 079	0
Annen finanskostnad		181	
Sum finanskostnader		181	0
Netto finans		6 898	0
Resultat før skattekostnad		841 026	0
Årsresultat		841 026	0
Totalresultat		841 026	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		841 026	
Sum overføringer og disponeringer		841 026	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 414	
Andre fordringer		66 970	
Sum fordringer		69 384	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 781	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 781	
Sum omløpsmidler		1 227 164	0
SUM EIENDELER		1 227 164	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		841 026	
Sum opptjent egenkapital		841 026	
Sum egenkapital		841 026	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		246 694	
Annen kortsiktig gjeld		139 444	
Sum kortsiktig gjeld		386 139	0
Sum gjeld		386 139	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 164	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 441452

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 356 442
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PERLEN ASKER SAMEIE
Forretningsadresse: Askerveien 50
1384 ASKER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 15.03.2024 - 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: 12.05.2025

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 933 356 442
PERLEN ASKER SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 681 780	
Sum inntekter		2 681 780	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 847 652	
Sum kostnader		1 847 652	0
Driftsresultat		834 128	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 079	
Sum finansinntekter		7 079	0
Annen finanskostnad		181	
Sum finanskostnader		181	0
Netto finans		6 898	0
Resultat før skattekostnad		841 026	0
Årsresultat		841 026	0
Totalresultat		841 026	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		841 026	
Sum overføringer og disponeringer		841 026	



Organisasjonsnr: 933 356 442
PERLEN ASKER SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 414	
Andre fordringer		66 970	
Sum fordringer		69 384	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 781	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 781	
Sum omløpsmidler		1 227 164	0
SUM EIENDELER		1 227 164	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		841 026	
Sum opptjent egenkapital		841 026	



Sum egenkapital	841 026	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	246 694	
Annen kortsiktig gjeld	139 444	
Sum kortsiktig gjeld	386 139	0
Sum gjeld	386 139	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 227 164	0



Organisasjonsnr: 933 356 442
PERLEN ASKER SAMEIE

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. 249

PERLEN ASKER SAMEIE



Velkommen til årsmøte i PERLEN ASKER SAMEIE

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:

12. mai 2025 kl. 19:00, Festsalen i Asker kulturhus.

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.

Annen informasjon

Velkommen, til alle beboere i Perlen Asker Sameie.

Styret innkaller til ordinært årsmøte 12/5-25 kl 19 i Festsalen i Asker kulturhus.

Som dere vil se er det mange saker, inklusive valg av 2 medlemmer og 2 varamedlemmer til Styret.

Vi håper det er mange som har lyst og anledning til å møte.

Vel møtt !

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. Fastsettelse av honorarer
7. Bygging av boder
8. Sykkelvask
9. Kameraovervåking Garasje
10. Gjesteparkering og MC parkering
11. Revidering av vedtektene?
12. Økning av markterrasse hus A
13. Parkeringsplass på tidligere søppelplass
14. Parkering og kjøring i bakgården



15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i PERLEN ASKER SAMEIE



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

Styreleder Tom Arve Næss er valgt.

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

Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



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. Årsberetning v7.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf
- 3. 2024 og 2025 budsjett v3.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-.

Styrets innstilling

Det har vært et veldig krevende år for styret hvor flere har måttet ta seg fri fra ordinært arbeid gjentatte ganger for å kunne utføre styrearbeider som overtakelser etc.,



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 300.000,- til intern fordeling.

Sak 7

Bygging av boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å bygge 7 boder på arealet innenfor sykkelparkeringen under bygg B, et areale som frem til i dag har stått ubenyttet. Bodene blir ca 5kvm og prisen foreslås tilsvarende som for ekstra boder solgt ifm innflytting, kr 125.000 per stk. Bygging av bodene representerer en omdisponering av fellesareale som søkes godkjent av årsmøtet. Sameiet vil tjene 2-500.000 på salget av bodene.

Mulig bygging ble varslet på Vibbo og 7 interessenter meldte seg innen fristen.

Asker kommune har i brev av 10/3 meddelt at endringen er søknadspliktig da den vil påvirke brannkonseptet. Det er også mulig endringen krever dispensasjon fra krav om sykkelplasser.

ØMF har kommet med tilbud for å bygge bodene, men nylig trukket tilbudet under henvisning til at endringen vil være i strid med reguleringskravene. Det gjenstår å avklare om dette er forhold som går utover de to allerede varslet fra Asker kommune. Tiltaket foreslås kun gjennomført om sameiet på budsjett sitter igjen med et overskudd på minimum kr 250.000, hvilket vil måtte avklares i samarbeid med Asker kommune og entrepenør.

Bygging forutsetter bekreftet interesse fra kjøpere og forhåndsinnbetaling av 50% av kjøpesum, noe sameiet først vil be om etter å ha prosjektert og fått godkjenning for byggingen.

Megler blir forespurt om å forestå oppgjør og registrering.

Forslag til vedtak

Ekstra boder godkjennes for bygging, forutsatt et overskudd på minimum kr 250.000 og de nødvendige offentlige godkjenninger.

Sak 8

Sykkelvask

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å kjøpe inn sykkelvask basert på at det er mange sykler i sameiet og at tiltaket har vært etterspurt av flere. Interessen vist i årsmøtet blir avgjørende. I forbindelse med lufting av forslaget på Vibbo, med plassering nederst i rampe, fremkom motforestillinger begrunnet med sikkerhet (merking), annen bruk (bilhjul, hund), risiko for avløp som tettes (filter), oljeforurensning (oljeskiller) og fukt (vurdert som marginal).

En bedre plassering ville vært i sykkelparkeringen under B, men der mangler dessverre tilgang til vann/avløp.

Tilbud er innhentet fra leverandør. Prisen inkl montering er kr 86.000. Tilkobling tilkommer.



Forslag til vedtak

Etablering av sykkelvask plassert i bunn av rampe godkjennes med et kostnadsanslag på 86.000 + tilkobling.

Vedlegg

4. Sykkelvask.pdf

Sak 9

Kameraovervåking Garasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sikkerhet for alle beboere, beskyttelse av verdier samt at det skremmer bort potensielle kjeltringer.

Bør settes bort til 3.part. Alarmselskap.

Vi prater om alle inngangspunkt til garasjeanlegget dvs. port samt vindeltrapp B og angrepsvei for brannvesen. 3 punkter.

Styrets innstilling

Her har vi hatt diskusjon med et par interessante leverandører, men ønsker å anbefale en løsning som innebærer at sameiet betaler kun et fast beløp i året og hvor levanrandøren håndterer all installasjon, leveranse og vedlikehold av utstyr. Skulle det skje en incident i garasjen vår kan styreleder be leverandøren å gå gjennom data for en gitt periode, og videresender direkte til f.eks. Politiet. Ingen beboere i PAS har tilgang til overvåkingsdataene.

Forslag til vedtak

Styret får i oppgave å få installert et system for overvåking av inn og utganger fra garasjen og ut mot friluft. Anslått årskostnad er ca. 25.000 Kr.

Vedlegg

5. Kameraovervåking.pdf

Sak 10

Gjesteparkering og MC parkering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjesteparkering og MC parkering Sameiet har ingen gjesteparkering.

Dokset har en plass (nr 19) som ikke benyttes. Sameiet tilbys å leie denne plassen for kr 2.500/mnd og benytte den som gjesteparkering støttet av app & evt skilting for reservasjon. Enkel leieavtale inngås mellom sameiet



og Dokset – 3 mnd gjensidig oppsigelsestid. Den til enhver tid administrasjonsansvarlige i styret administrerer app'en. Sameiet har ingen MC parkering.

Det er vanskelig å finne gode plasser eller lommer til MC parkering som ikke hindrer ut/innkjøring av biler. Sameiet tilbyes å kjøpe plass nr 19 til kostpris, 580.000 med betaling over tre år med 5% løpende rente (annuitet) – koster sameiet 17.433/mnd. Plassen leies ut til MC eiere, av sameiet, der MC eiere plikter å bruke denne plassen eller egen plass, som samlet vil koste 3.000/mnd, som dekker renter og nedbetaling over mer enn 30 år. Det er plass til fire MC, med skråparkering, på plassen.

Forslag til vedtak

Sameiet leier park plass 19 av Dokset til gjesteplass for sameiet for kr 2.500/mnd. Alternativt, sameiet kjøper park plass av Dokset til betingelser som foreslått og leier ut til MC eiere, som må parkere & betale som beskrevet.

Sak 11

Revidering av vedtektene?

Forslag fremmet av:

Gunnar Rustad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har, innen fristen, kommet inn spørsmål om revidering av vedtektene.

Styrets innstilling

Styret mener det ikke er grunnlag for endring av vedtektene.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter endres ikke.

Vedlegg

6. Saker til årsmøtet i Perlen Asker Sameie 12.05.25.pdf

Sak 12

Økning av markterrasse hus A

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjelder 1 etg i hus A mot nordvest, (mot huset der Askerkroen var).

Der har beboerne i god tro lagt en rad heller på 40x40 cm inntil sin markterrasse, for å gjøre avslutningen mot terrenget penere.



Dette innebærer at markterrassen har økt med 40 cm i hele sin lengde. De er kontaktet om dette, og har sendt søknad til Styret og godkjenning av helleraden.

Styrets innstilling

Styret har delte meninger om saken, men det er enighet om å legge saken frem for årsmøte fordi det mener alle forhold som innebærer reduksjon av, eller bygging på, fellesarealene bør behandles av Årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret fremmer ingen forslag

Sak 13

Parkeringsplass på tidligere søppelplass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjerdet på den tidligere søppelplassen utenfor hus B er nå fjernet.

Det er Styrets, og mange sameienes ønske, at bilkjøring på gårdsplassen skal reduseres, til bare det absolutt nødvendige.

Styret foreslår at den tidligere søppelplassen benyttes til P plass for de som har oppgaver å utføre i sameiet, uten å ha behov for å ta bil med inn.

Den skal, som gårdsplassen, ikke benyttes som gjestepass.

Forslag til vedtak

Godtas.

Sak 14

Parkering og kjøring i bakgården

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har vedtatt ordensregler, skiltet og gjentatte ganger oppfordret sameiere, med ansvar for sine besøkende, å følge disse reglene. Til tross for dette observeres kjøring og parkering i bakgården i strid med reglene.

Bom er bestilt og forventet montert ila april/mai. Bommen vil ikke representere en fysisk hindring for kjøring inn i gården da den ikke kan være til hinder for nødvendig kjøring slik som brannbil, syketransport og vareleveranser.



Kjøring utover det nødvendige forringer bakgårdens gode kvaliteter, som snart også utstyres med benker, blomster og søplebøtter. Flere sameiere har klaget på lys og andre forstyrrelser som følge av denne kjøringen/parkeringen.

Styret ber sameiet enes om og ta ansvar for at kjøringen & parkering i bakgården skjer innenfor de vedtatte reglene og skiltingen. Styret vil måtte vurdere ytterligere tiltak om reglene ikke respekteres.

Forslag til vedtak

Sameiet anerkjenner situasjonsbeskrivelsen og støtter etterlevelse av vedtatte regler og skilting for kjøring & parkering i bakgården.

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Arve Næss
Kontinuitet i styrearbeidet og håndtere juridiske saker mot utbygger

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Marie Storli
- Grete Mathea Michaelsen
- Henning Dokset
Kontinuitet i økonomiske oppfølging
- Terje Sannerud
Kontinuitet og styrets tekniske representant

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 2
- Yngve Holm



Årsberetning 2024

Perlen Asker Sameie

Innledning

Denne årsrapporten omhandler styrets arbeid i 2024. Styret har i perioden bestått av Tom Næss, Ingrid Rotvik, Terje Sannerud, Dalia Fakhrzad og Henning Dokset.

Administrasjon

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter. Styrearbeidet startet med å legge en overordnet plan for arbeidet og fordele arbeidsoppgaver. I planleggingen, gjennomføringen og protokolleringen av møtene har styret benyttet OBOS sin styreportal.

Kommunikasjon

Informasjon til og kommunikasjon med beboere har foregått via OBOS digitale plattform Vibbo, i ekstraordinært sameiermøte og 1:1.

Vedlikeholdsarbeid

Det har vært begrenset med vedlikeholdsarbeid gitt at sameiet er nytt og reparasjoner har gått under garantiansvaret.

Leverandører og tjenestetilbud

Styret har inngått en rekke avtaler, i kraft av å være et nytt sameie, med leverandører slik som 4b Arkitekter (søknader markiser), Advokatfirmaet Midt (juridisk bistand), BdO (revisor), Defigo (porttelefon), Dekningspatroljen (mobildekning garasjen), Globalconnect (internett), Ista Varmemålerservice (forbruk varmtvann), MABH gruppen (vaktmester), OBOS Eiendomsforvaltning (forretningsfører), OPAK (byggfaglig bistand), Orona Norway (heis), Tryg forsikring, Asker kommune (kommunale tjenester), Asker brann og redning, Industriporter (garasjeporten), Avarn security (ifm heisene), AddSecure (ifm heisene) og LåsOgProsjekt.

Det er avviklet avtale med RiksTV.

Overtakelser av fellesarealer med installasjoner

Kontakten med selger Perleporten Asker AS og utførende entreprenør ØMF har vært krevende pga forsinkelser, feil og mangler og en lite etterrettelig adferd fra selger/entreprenør. Det videre arbeidet mot selger/entreprenør ble redegjort for og besluttet i ekstraordinært årsmøte 4 februar.

Beboeraktiviteter

Det har vært arrangert to sosial sammenkomster i regi av styret, en i sommer og en før jul. Det har ikke vært noen dugnader i perioden.

Økonomisk oversikt

Budsjettet for første driftsår ble laget av OBOS basert på relevante referanser. Den største forskjellen mellom referansene anvendt og Perlen utgjøres av at Perlen har bergvarme – de andre fjernvarme. De samlede kostnadene er betydelig under budsjett. Følgende poster peker seg særlig ut:



- Styrehonorar; utbetales og kostnadsføres etterskuddsvis
- Konsulenthonorarer; Midt & OPAK ikke budsjettet
- Kommunale avgifter; vann & avløp balanseført og betydelig understipulert
- Energi/fyring; strøm overført 1/3-25
- Andre driftskostnader; renhold overført sent 2024

Budsjettet for 2025 er basert på kostnadene for 2024, annualisert og noe justert. Det er gjort opp med et lite overskudd.

Økonomien vurderes som god. Felleskostnader vil justeres for å reflektere bergvarme vs fjernvarme og kostnadsføring av vann & avløp. Dette innebærer 5% økning i felleskostnadene (tidligere felleskostnader og fjernvarme).

Styrehonorar for 2024 foreslås satt til 300.000 kr.

Planer for 2025

For 2025 forventer styret at mye av innsatsen vil være oppfølging av årsmøtet 4 februar, da dette arbeidet er av stor økonomisk og bruksmessig verdi for sameiet, og en fortsatt tilretteleggelse for ulike behov under sameiets videre drift og utvikling.

Det planlegges med sosiale tiltak som i 2024.

Det er ingen store vedlikeholdsprosjekter planlagt for 2025, men det vurderes å legge frem forslag om investeringer i garasjen for å fremme funksjon og trivsel. Av andre tiltak foreslått nevnes kameraovervåkning i garasjen, sykkelvask og ekstra boder.

Forslag til vedtak

Årsregnskap og årsberetning godkjennes.

Perlen Asker styret (regnskapet signert digitalt)

25. april 2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til PERLEN ASKER SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrakkert: JOKHX-4CVKM-66A1H-MB8EZ-BGWPO-4GF6D



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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 09:25:47 UTC



Penneo Dokumentno.kke.f:JOKHX-4CVKM-66AHH-MB8EZ-BGW/PQ-4GE6D

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



PERLEN ASKER SAMEIE
ORG.NR. 933 356 442, KUNDENR. 249

RESULTATREGNSKAP
FRA STIFTELSESDATO 15.03.2024 - 31.12.2024

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	2	2 681 780	3 543 490
SUM DRIFTSINNEKTER		2 681 780	3 543 490
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader		0	-14 000
Styrehonorar		0	-300 000
Revisjonshonorar	3	-8 430	-10 000
Forretningsførerhonorar		-86 745	-121 000
Konsulenthonorar	4	-437 182	-400 000
Drift og vedlikehold	5	-516 236	-685 000
Forsikringer		-191 849	-285 000
Kommunale avgifter	6	-189 563	-765 000
Energi/fyring		0	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-204 306	-260 000
Andre driftskostnader	7	-213 342	-550 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 847 652	-3 540 000
DRIFTSRESULTAT		834 128	3 490
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	8	7 079	110 000
Finanskostnader	9	-181	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 898	110 000
ÅRSRESULTAT		841 026	113 490
Overføringer:			
Til optjent egenkapital		841 026	



PERLEN ASKER SAMEIE
ORG.NR. 933 356 442, KUNDENR. 249

BALANSE

	Note	2024
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 414
Forskuddsbetalte kostnader		66 970
Driftskonto OBOS-banken		654 648
Sparekonto OBOS-banken		503 133
SUM OMLØPSMIDLER		1 227 164
<hr/>		
SUM EIENDELER		1 227 164
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital	10	841 026
SUM EGENKAPITAL		841 026
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 802
Leverandørgjeld		246 694
Energiavregning	11	98 642
SUM KORTSIKTIG GJELD		386 139
<hr/>		
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 227 164
<hr/>		
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0
Asker, 25.04.2025		
Styret i Perlen Asker Sameie		
Tom Arve Næss/s/	Terje Helgesen Sannerud/s/	Ingrid Moen Rotvik/s/
Leif Henning Dokset/s/	Dalia Sofie Fakhrzad/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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 761 577
Oppstartskapital	574 350
Bredbånd	192 540
Parkering	95 165
Felleskostnader næring	35 167
Etterfakturert TV/BB	22 981
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 681 780

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 430.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-171 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
OPAK	-216 875
4B Arkitekter	-48 079
SUM KONSULENTHONORAR	-437 182

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 280
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 357
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 189
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-273 472
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-516 236

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-189 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-189 563

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Datautstyr	-2 329
Vaktmestertjenester	-9 850
Renhold ved firmaer	-30 526
Snørydding	-93 750
Andre fremmede tjenester	-53 645
Andre kontorkostnader	-11 685
Bank- og kortgebyr	-1 770
Velferdskostnader	-9 787
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-213 342

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 971
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	108
SUM FINANSINNTEKTER	7 079

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-181
SUM FINANSKOSTNADER	-181

NOTE: 10**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV**

Andel bolig	1 033 946
Andel garasje	-178 307
Andel næring	-14 614
SUM EGENKAPITAL	841 026

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.



NOTE: 11

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-402 645
SUM INNTEKTER	-402 645

KOSTNADER

Administrasjon ISTA	15 115
Vann/avløp	288 887
SUM KOSTNADER	304 003

SUM ENERGIAVREGNING -98 642

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

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

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



Company: 249, Period: 2024 - 12

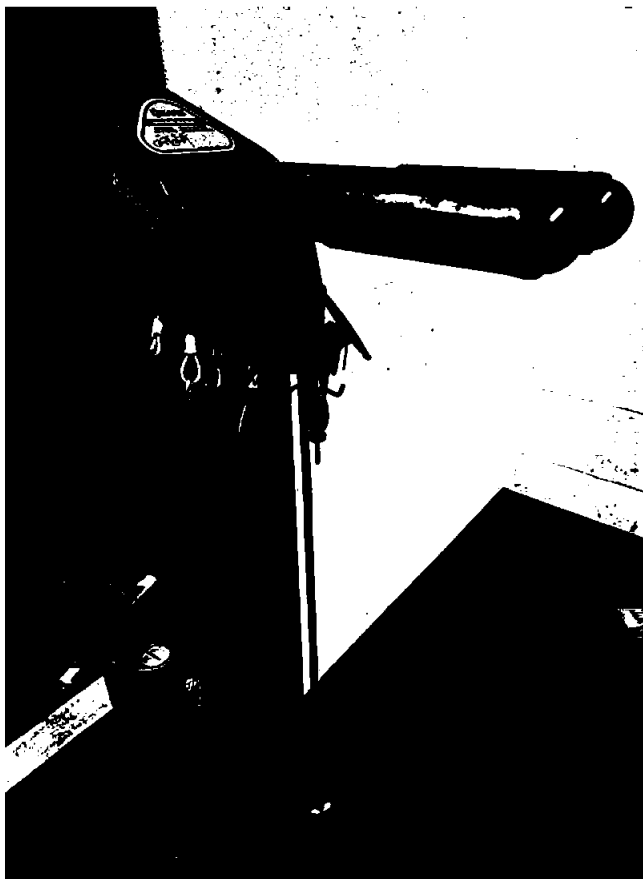
Parallell Asker Samtale	2024,10 mnd		2024		2025		2025		2025		Kommentarer til avvik vs 2024		
	Virkelig	Budjett	Budjett	Avvik vs Bud	Budjett	Avvik vs OBOS	Budjett	Avvik vs OBOS	Avvik vs 2024 ann	Avvik vs 2024 ann			
DRIFTSINNTEKTER:	2 681 780	2 723 540	3 268 000	-41 760	3 268 000	3 218 136	2 729 000	3 543 490	814 490	814 490	325 354	325 354	priskjøring
INNVENDEFFELLESKOSTNADER	2 681 780	2 723 540	3 268 000	-41 760	3 268 000	3 218 136	2 729 000	3 543 490	814 490	814 490	325 354	325 354	
SUM INNTEKTER	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DRIFTSKOSTNADER:	0	14 000	14 000	14 000	14 000	0	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	14 000	
PERSONALKOSTNADER	0	83 333	100 000	-23 333	100 000	0	100 000	300 000	200 000	200 000	300 000	300 000	utbetalte og kostnadsføres etter skuddisposis
STYREHONORAR	8 430	8 333	10 000	-23 333	10 000	10 116	10 000	10 000	0	0	-116	-116	
REVISIJSHONORAR	86 745	87 500	105 000	-755	105 000	104 084	121 000	121 000	0	0	16 906	16 906	
FORRETNINGSFØRERHONORAR	437 181	0	674 200	437 181	674 200	0	100 000	400 000	300 000	300 000	-124 617	-124 617	mindre konsulentbruk
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	516 236	479 167	37 069	37 069	37 069	619 483	585 000	685 000	100 000	100 000	65 317	65 317	
DRIFT OG VEDLÛREHOLD	191 849	166 667	25 182	37 069	25 182	230 219	285 000	285 000	0	0	54 781	54 781	
FORSKRINGER	189 563	479 167	575 000	-285 600	575 000	227 476	765 000	765 000	50 000	50 000	537 524	537 524	kostnadsføring
KOMMUNALE AVGIFTER	0	543 173	651 808	-543 173	651 808	0	100 000	150 000	150 000	150 000	0	0	strøm overført 1/3-26, bergvarme
ENERGI / FYRING	204 306	204 500	306	306	306	245 167	260 000	260 000	0	0	14 833	14 833	
TV-ANLEGG/BREDBÅND	213 342	353 500	325 000	-140 158	325 000	256 010	355 000	550 000	195 000	195 000	293 990	293 990	vaktmateriale bygdte gjennom 2024
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	1 847 652	2 418 840	2 899 808	-571 188	2 899 808	2 217 882	2 695 000	3 540 000	845 000	845 000	1 322 818	1 322 818	kostnadsføringer & hurtigføring
SUM DRIFTSKOSTNADER	854 128	304 700	368 192	529 428	368 192	1 006 854	34 000	3 490	-30 510	-30 510	-997 463	-997 463	læren margin, rign, fremtignereuffer
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	854 128	304 700	368 192	529 428	368 192	1 006 854	34 000	3 490	-30 510	-30 510	-997 463	-997 463	
DRIFTSRESULTAT:	7 079	0	0	7 079	0	8 495	0	110 000	110 000	110 000	101 505	101 505	
FINANSINNTEKTER	-181	0	0	-181	0	-217	0	0	0	0	217	217	
FINANSKOSTNADER	6 898	0	6 898	6 898	0	8 278	0	110 000	110 000	110 000	101 722	101 722	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	841 026	304 700	368 192	536 326	368 192	1 009 331	34 000	113 490	79 490	79 490	-895 741	-895 741	
RESULTAT	841 026	304 700	368 192	536 326	368 192	1 009 331	34 000	113 490	79 490	79 490	-895 741	-895 741	

Vedlegg 3

18 av 26

2024 og 2025 budsjett v3.pdf







Hei Terje,

Her kommer pristilbudet for kameraovervåking.

Tilbudet gjelder for Perlen Asker Sameie

I samarbeid med oss, vil dere oppleve disse priselementene.

1. Månedspris for maskinvare og alt tilhørende utstyr, ferdig montert og konfigurert (Faktureres per mnd)
2. Drift og vedlikeholdsavtale (Faktureres per år)

Totalt 3stk kamera i garasje/innganger

- 1stk kamera hovedinngang og innkjøringsport
- 1stk kamera inngang vindeltrapp
- 1stk kamera i sluse innstasdør/nødutgang

Dere kan velge om dere ønsker lokal kameraovervåkning, eller kameraer som er oppkoblet sentral. Det vil si at kameraene varslar når det skjer noe hos dere og at alarm operatør får opp bilder. Operatøren kan så snakke til de som er på stedet, og varsle vokter/politi ved behov.

Kameraovervåkning

Pris per kamera – lokal
overvåkning

kr 499,- pr mnd

Pris per kamera - Aktive kameraer med høyttaler, koblet opp mot sentral
- (Opsjon) Kr 999,- pr mnd

Totalpris per mnd for 3 stk kamera, lokal overvåking: 1497,- eks mva per mnd



Drift og vedlikeholdsavtale

- Dokumentering av den tekniske installasjonen og oppsettet inklusive eventuelle passord.
- Årlig kontrollbesøk hvor hele den tekniske installasjonen sjekkes og en kontrollrapport med eventuelle anbefalinger utferdiges. I forbindelse med kontrollbesøket avholdes et møte med erfaringsutvekslinger.
 - Telefonsupport ved tekniske problemer eller generelle spørsmål.
 - Fjernsupport via kundens internett.
 - Opplæring av kunden etter behov og som en årlig etteropplæring / oppdatering.
 - Telefonsupport og Fjernsupport ytes alle virkedager. Tekniske feil som krever utrykning av servicetekniker skal utbedres hos kunde innen tre dager.
 - Kjøring til kundens adresse er kostnadsfri.

Pris drift og vedlikeholdsavtale

Kr 4 990,- per år.

60mnd avtaleperiode!

Alle priser er oppgitt eks MVA

Gjør oppmerksom på at tilbudet har en varighet på 30 dager fra dagens dato.

Ta gjerne kontakt dersom du har noen spørsmål

Mvh

Daniel René Hansen

Salg og Markedsansvarlig

Sikkerhetsgruppen A/S





- **Hva er begrunnelsen til at vi har inngått forretningsføreravtale med OBOS ? Er dette en etterlevning etter utbygger? Er evt. alternativer vurdert?**

- **Ref. 5-1 (7) Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten.**

`` Vedlikeholdsplikten omfatter utbedring av tilfeldige skader for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. ``

Hva menes med uvær?. Seksjonseier dekker følgeskader ihht sine forsikringer. Utvendig skade på bygg, eller fellesarealer dekkes av Sameiet.

- **Ref. Vedtektene pkt. 5-2. (1) og (3) Sameiets vedlikeholdsplikt på fellesarealer herunder plikt til å vedlikeholde.**

- Styret bes redegjøre for styrets ansvar og forsikring for skader på utvendig bygg og byggkonstruksjon jfr. seksjonseiers innboforsikring. (årsak og følgeskader)

- Vedr. forsterkning av innfesting for montering av markiser i yttervegg. Sameiet v/styret bør vel ihht. dette krav/behov ha en rolle for godkjenning og krav til dokumentasjon fra Scandic Markiser og ATMF mtp. en evt. regress med ref. til Sameiets vedlikeholdsansvar?

- avsnitt 4.Boligseksjonene (samlet) har alminnelig vedlikeholds-og fornyelsesansvar for balkongenes bygningsmessige konstruksjon, ytter-/innerkledning, rekkverk etc.

Hva med terrassene i toppetasjene? Hva menes med begrepet `` boligseksjonene samlet`` ? Det er vel Sameiet v/ styret.

- I denne sammenheng. Hva er videre prosess vedr. de utenforliggende fellesarealer (blomsterbed) til nevnte terrasser? Ansvar for tilsyn, rengjøring, snømåking? Etter samtale med ansvarlig arkitekt er dette nå et ansvar for utbygger (???)

- **Ref. Vedtektene Pkt.9-2 (2)**

Ekstraord. årsmøte skal holdes.....,eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det

Når hver leilighetsseksjon kun har 1 stemme må vel dette endres.

GR/ 19.04.2025



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 249 Selskapsnavn: PERLEN ASKER SAMEIE

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
E-post: oef@obos.no

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