



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 248 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 10.04.2025

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, 09.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 922248664

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		706 027	737 573
Sum inntekter		706 027	737 573
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		305 343	391 239
Sum kostnader		350 983	436 879
Driftsresultat		355 045	300 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 207	19 606
Sum finansinntekter		26 207	19 606
Annen finanskostnad		13 494	18 527
Sum finanskostnader		13 494	18 527
Netto finans		12 713	1 079
Resultat før skattekostnad		367 758	301 773
Årsresultat		367 758	301 773
Totalresultat		367 758	301 773
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 758	301 773
Sum overføringer og disponeringer		367 758	301 773



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		35	
Andre fordringer		81 894	74 778
Sum fordringer		81 929	74 778
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 348	632 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 348	632 333
Sum omløpsmidler		970 277	707 111
SUM EIENDELER		970 277	707 111

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		808 915	441 157
Sum opptjent egenkapital		808 915	441 157
Sum egenkapital		808 915	441 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		125 839	206 586
Sum annen langsiktig gjeld		125 839	206 586
Sum langsiktig gjeld		125 839	206 586
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54	7 886
Leverandørgjeld		21 513	39 754
Annen kortsiktig gjeld		13 956	11 728
Sum kortsiktig gjeld		35 523	59 368
Sum gjeld		161 362	265 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		970 277	707 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378583

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 248 664
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3
Forretningsadresse: V/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 10.04.2025

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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 922 248 664
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		706 027	737 573
Sum inntekter		706 027	737 573
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		305 343	391 239
Sum kostnader		350 983	436 879
Driftsresultat		355 045	300 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 207	19 606
Sum finansinntekter		26 207	19 606
Annen finanskostnad		13 494	18 527
Sum finanskostnader		13 494	18 527
Netto finans		12 713	1 079
Resultat før skattekostnad		367 758	301 773
Årsresultat		367 758	301 773
Totalresultat		367 758	301 773
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 758	301 773
Sum overføringer og disponeringer		367 758	301 773



Organisasjonsnr: 922 248 664
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

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		35	
Andre fordringer		81 894	74 778
Sum fordringer		81 929	74 778
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		888 348	632 333
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		888 348	632 333
Sum omløpsmidler		970 277	707 111
SUM EIENDELER		970 277	707 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		808 915	441 157
Sum opptjent egenkapital		808 915	441 157



Sum egenkapital	808 915	441 157
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	125 839	206 586
Sum annen langsiktig gjeld	125 839	206 586
Sum langsiktig gjeld	125 839	206 586
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	54	7 886
Leverandørgjeld	21 513	39 754
Annen kortsiktig gjeld	13 956	11 728
Sum kortsiktig gjeld	35 523	59 368
Sum gjeld	161 362	265 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	970 277	707 111



Organisasjonsnr: 922 248 664
SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

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. 7859

SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

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:

10. april 2025 kl. 18:00, Tomter Idrettshus.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Installasjon luft-luft varmepumper
8. Vedtekstendringer vedrørende trampoliner
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3



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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner 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. 7859 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse vedtas på årsmøtet.



Sak 7

Installasjon luft-luft varmepumper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det må søkes styret om tillatelse til å montere varmepumpe. Installasjon kan ikke starte før positivt vedtak er mottatt fra styret.

Søknaden skal gis en individuell behandling. At tillatelse evt. er gitt til andre i sameiet er ikke begrunnelse for å gi alle i sameiet tillatelse.

Styrets innstilling

Styret har etter årsmøte i 2024 jobbet med retningslinjer for søknad og behandling av søknad om varmepumper i sameiet.

Det er etter styrets vurdering ikke behov for å endre vedtektene. Vedtektenes bestemmelse 3-1 punkt 5 omhandler installasjon utvendig og vi anser at varmepumper er en slik installasjon.

Styret foreslår at den vedlagte prosedyren legges til grunn for søkander og behandling av søknader om varmepumper i sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling foreslås vedtatt

Vedlegg

2. 7859 Prosedyre for søknad om varmepumpe i sameiet.pdf

Sak 8

Vedtekstendringer vedrørende trampoliner

Forslag fremmet av:
Magnus Solheim Einang og Sofie Henriksen Wara

Krav til flertall:
Tilslutning (100%)

Det har kommet forslag til endring/tillegg i vedtektene vedrørende trampoliner i seksjonseieres hager.

Ordlyd: *Seksjonseier kan ikke sette opp/montere trampoline eller annet utstyr/apparat på sitt uteareal som er til vesentlig sjanse, eller skygger for utsyn/solforhold for andre seksjonseiere.*

Styrets innstilling



Styret har med bakgrunn i dagens vedtekter gjennomført en grundig vurdering av det innkomne forslaget. Nedenfor er de vesentlige bestemmelsene og hvordan styret vurderer den innkomne saken opp mot de. Styret gir så sin anbefaling til årsmøtet i sin konklusjon.

"2-1 Rettslig disposisjonsrett - (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon..."

- Styret vurderer at det innkomne forslaget reduserer alle seksjonene sin disposisjonrett ved å innta en slik vedtektsendring. Det ønsker vi ikke å foreslå.

3-1 (3) "Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte."

- Styret vurderer at det kan reises spørsmål om ulempe i forbindelse trampoliner og at det kan være fornuftig om naboer samtykker før slikt blir montert. En sak om ulempe mellom naboer bør søkes å løses minnelig mellom partene. Hvis ikke det er mulig må partene (naboene) ta rettslige skritt og kontakte advokat.

3-1 (5) "Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon."

Styret anser ikke at en trampoline er en fast installasjon på lik linje med heller, plattinger, beplantning osv. Styret mener ikke denne bestemmelsen kommer til anvendelse.

Konklusjon:

Styret anbefaler ikke årsmøtet å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Seksjonseier kan ikke sette opp/montere trampoline eller annet utstyr/apparat på sitt uteareal som er til vesentlig sjenanse, eller skygger for utsyn/solforhold for andre seksjonseiere.

Vedlegg

3. Forslag til endring av vedtekter om trampoline.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

- Det er avholdt 5 styremøter
- Styret kommuniserer via Vibbo og noe epost
- Det er ikke gjennomført større prosjekter i 2024. Det har vært et år preget av normal drift.

Økonomi

Selskapets økonomi er robust. Sittende styre har videreført en intensjon om å være forsiktig med å bruke penger. Justering av fellesutgifter har ikke vært nødvendig for å få et godt overskudd. Overskudd settes på sparekonto for fremtidig vedlikehold av bygningsmasse.

Veien videre

Styret planlegger normal drift de nærmeste årene, men det må vurderes nødvendig tilsyn med bygningsmassen som et grunnlag for planlegging av vedlikehold av vindskier, vegger etc.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre ladeinntekter EL-bil (43 267 vs. 65 000). Skyldes manglende utbetaling fra Defa/Stripe etter bytte av leverandør av utfaktureringsjeneste. Alle med ladere er fakturert for sitt forbruk, men sameiet har ikke fått utbetalt. Styret er i kontakt med Defa om utbetaling av utestående beløp. Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere forbruk generelt. Finansinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere renter gjennom året.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 934 754.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med kr. 20 000 til ordinær drift og vedlikehold av sameiet.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold og andre driftskostnader i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Øyen Nordre Trinn 3 som viser et overskudd på kr. 367.758. Årsregnskapet 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 selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975806791
--	---	-------------------------------



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975880679 MVA.pdf



SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3
ORG.NR. 922 248 664, KUNDENR. 7859

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	662 760	662 760	663 000	663 000
Ladeinntekter EL-bil		43 267	74 813	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNEKTER		706 027	737 573	728 000	728 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-6 000	-6 000
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-5 688	-5 313	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-84 588	-80 443	-87 000	-91 000
Konsulenthonorar	6	-5 221	-4 765	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-21 930	-35 486	-30 000	-20 000
Forsikringer		-102 076	-94 122	-105 000	-126 000
Ladekostnader EL-bil		-60 116	-64 839	-65 000	-65 000
Andre driftskostnader	8	-25 724	-106 272	-51 200	-54 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-350 983	-436 879	-396 200	-414 000
DRIFTSRESULTAT		355 045	300 694	331 800	314 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	26 207	19 606	12 000	12 000
Finanskostnader	10	-13 494	-18 527	-14 000	-7 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 713	1 079	-2 000	5 000
ÅRSRESULTAT		367 758	301 773	329 800	319 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		367 758	301 773		



SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3
ORG.NR. 922 248 664, KUNDENR. 7859

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		81 894	74 778
Driftskonto OBOS-banken		476 626	277 872
Sparekonto OBOS-banken		411 722	354 461
SUM OMLØPSMIDLER		970 277	707 111
<hr/>			
SUM EIENDELER		970 277	707 111
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		808 915	441 157
SUM EGENKAPITAL		808 915	441 157
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	125 839	206 586
SUM LANGSIKTIG GJELD		125 839	206 586
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 956	11 728
Leverandørgjeld		21 513	39 754
Påløpte renter		54	1 463
Påløpte avdrag		0	6 423
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 523	59 368
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		970 277	707 111
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Indre Østfold, 28.02.2025
Styret i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Tarje Nyberg Karlsen/s/

Steinar Olsen/s/

Embla-Irene Antmark/s/

Steinar Remi Jensen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	566 760
Lånekostnad	96 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	662 760

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 40 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 221
SUM KONSULENTHONORAR	-5 221

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-3 686
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 245
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-21 930

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snørydding	-20 376
Andre fremmede tjenester	-660
Trykksaker	-59
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Porto	-25
Bank- og kortgebyr	-2 776
Velferdskostnader	-828
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-25 724

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	16 121
Andre renteinntekter	10 086
SUM FINANSINNTEKTER	26 207

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-13 494
SUM FINANSKOSTNADER	-13 494

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,95 %. Løpetiden er 5 år.	
Opprinnelig 2021	-660 115
Nedbetalt tidligere	453 529
Nedbetalt i år	80 747
	-125 839
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-125 839



Prosedyre for søknad om varmpumpe i Sameiet Øyen Nordre Trinn 3

Behandlet på årsmøte 10. april 2025

Søknaden om å installere skal sendes til styret og skal bestå av:

- Nabovarsel innhentet fra berørte naboer. Varselet skal være underskrevet om at det er mottatt av berørte naboer.
- Berørte naboer skal få en frist på 3 uker til å gi kommentarer til styret.
- Etter denne fristens utløp skal styret, om kommentarer er mottatt eller ikke, meddele sin beslutning innen 3 uker.

Søknaden skal inneholde følgende opplysninger:

- En målsatt skisse eller tegning som viser tenkt plassering av varmpumpen og alle utvendige kanaler.
- Varmepumpemodell på både ute og innerdel.
- Utvendig støynivå i Db med maksimum- og minimumsverdier.
- Beskrivelse av hvordan kondensvann er tenkt ledet bort fra bygning i tråd med retningslinjene.
- Beskrivelse av om og hvordan alle krav i retningslinjene for installasjonen skal gjennomføres.
- Opplysninger om installatørens og firmaets NOVAP og f-gass godkjenninger, og med kontaktinformasjon til installatør / firma.

Det gjøres oppmerksom på at varmpumper som det ved etterkontroll oppdages blir montert i strid med disse reglene, blir demontert på seksjonseiers bekostning.



Sameiet Øyen Nordre Trinn 3
V/ Styreleder Tarje Nyberg Karlsen
Dato: 17.02.25

Forslag til endring av vedtekter

Ordlyd:

Seksjonseier kan ikke sette opp/montere trampoline eller annet utstyr/apparat på sitt uteareal som er til vesentlig sjenanse, eller skygger for utsyn/solforhold for andre seksjonseiere.

Hensyn, formål og argumenter:

- Vedtektene til sameiet vårt sier ikke noe om oppsett av trampoline. En presisering av dette vil kunne skape oversikt for nåværende og fremtidige beboere av sameiet. Det vil kunne forhindre konflikter i fremtiden og bidra til å skape felles forventning og trygghet knyttet til dette.
- Formålet ved en slik presisering er ikke å hindre oppsett av trampoline, men at oppsett av trampoline ikke kan gå på vesentlig bekostning av naboers uteareal. Oppsett av trampoline bør ses i forhold til størrelse på uteareal, plassering og hvordan dette påvirker naboens uteareal. Vi har punkter i vedtektene som regulerer arbeid på utvendig tilleggsareal sånn som oppsett av skillevegger, boblebad og beplantning (3-1, punkt 5). Vi bør på lik linje også ha ett punkt som gjelder trampoline.
- Nabolovens §2 presiserer at en bruksenhet ikke må brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Dette står også nedfelt i våre egne vedtekter under 3-1 punkt 3. Videre i lovens forarbeider (NUT 1957:3, s. 26) står det at paragrafen også skal gjelde for «skygging inn på granneeigedom og stenging for utsyn».
- Vårt sameie består av husstander med beboere i mange ulike livssituasjoner som genererer ulike behov. Vi bor tett og er nødt til å fremtre med ydmykhet, samt med respekt for hverandre og hverandres plass dersom vi skal kunne leve i et harmonisk og godt nabolag i mange kommende år. En endring i vedtektene vil kunne bidra ytterligere til dette.



Magnus Solheim Einang og Sofie Henriksen Wara
Skogfaret 65



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25

Selskapsnummer: 7859 Selskapsnavn: SAMEIET ØYEN NORDRE TRINN 3

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.