



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 780 450
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE
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: 24.04.2025

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913780450

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		1 575 348	1 428 492
Sum inntekter		1 575 348	1 428 492
Kostnader			
Lønnskostnad		100 408	100 408
Annen driftskostnad		1 717 259	1 339 881
Sum kostnader		1 817 667	1 440 289
Driftsresultat		-242 319	-11 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 101	14 848
Sum finansinntekter		22 101	14 848
Annen finanskostnad		137	
Sum finanskostnader		137	0
Netto finans		21 964	14 848
Resultat før skattekostnad		-220 355	3 051
Årsresultat		-220 355	3 051
Totalresultat		-220 355	3 051
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-220 355	3 051
Sum overføringer og disponeringer		-220 355	3 051



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		210	10 860
Andre fordringer		54 107	160 375
Sum fordringer		54 317	171 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 082 042	903 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 082 042	903 977
Sum omløpsmidler		1 136 359	1 075 212
SUM EIENDELER		1 136 359	1 075 212

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		776 277	996 632
Sum opptjent egenkapital		776 277	996 632
Sum egenkapital		776 277	996 632
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		318 347	73 520
Skyldige offentlige avgifter		2 564	
Annen kortsiktig gjeld		39 172	5 060
Sum kortsiktig gjeld		360 083	78 580
Sum gjeld		360 083	78 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 136 359	1 075 212



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 398973

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 780 450
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE
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: 24.04.2025

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 913 780 450
ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 575 348	1 428 492
Sum inntekter		1 575 348	1 428 492
Kostnader			
Lønnskostnad		100 408	100 408
Annen driftskostnad		1 717 259	1 339 881
Sum kostnader		1 817 667	1 440 289
Driftsresultat		-242 319	-11 797
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 101	14 848
Sum finansinntekter		22 101	14 848
Annen finanskostnad		137	
Sum finanskostnader		137	0
Netto finans		21 964	14 848
Resultat før skattekostnad		-220 355	3 051
Årsresultat		-220 355	3 051
Totalresultat		-220 355	3 051
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-220 355	3 051
Sum overføringer og disponeringer		-220 355	3 051



Organisasjonsnr: 913 780 450
ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE

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		210	10 860
Andre fordringer		54 107	160 375
Sum fordringer		54 317	171 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 082 042	903 977
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 082 042	903 977
Sum omløpsmidler		1 136 359	1 075 212
SUM EIENDELER		1 136 359	1 075 212
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		776 277	996 632
Sum opptjent egenkapital		776 277	996 632



Sum egenkapital	776 277	996 632
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	318 347	73 520
Skyldige offentlige avgifter	2 564	
Annen kortsiktig gjeld	39 172	5 060
Sum kortsiktig gjeld	360 083	78 580
Sum gjeld	360 083	78 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 136 359	1 075 212



Organisasjonsnr: 913 780 450
ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE

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. 7366

ALLEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE

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:

24. april 2025 kl. 18:00, Hundsund skole.

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.

Styret inviterer til et uformelt beboermøte i forlengelsen av årsmøtet.

Vår nåværende gartner, AGIA, har økt prisene betydelig. For å holde kostnadene nede har styret derfor gjennomført en anbudsrunde. Nina Bye Larsen vil gi en kort orientering om denne prosessen, behovet for dugnadsinnsats fremover, og konkrete forslag til beskjæring av busker og trær – spesielt i grensen mot Rolfstangveien.

I tillegg vil det være mulig for beboere å stille spørsmål til styret om saker som ikke står på dagsorden for årsmøtet. Målet med dette møtet er å skape en uformell og åpen arena hvor vi kan dele tanker, idéer og forslag knyttet til drift, vedlikehold og mulige forbedringer i sameiet.

Det vil ikke bli fattet noen formelle beslutninger i dette møtet, men vi håper på engasjerte samtaler, gode innspill – og ikke minst en hyggelig anledning til å bli bedre kjent med hverandre.

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. Luftbehandling i garasje og boder
8. Justering av parkering i garasjen
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE



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

Anda Blay fra OBOS Eiendomsforvaltning er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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 Anda Blay foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 fra egenkapital for å dekke årets negative resultat.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat føres mot egenkapital]

Vedlegg

- 1. Revisjon 7366 Alleen 1 og 3 Boligsameie 2024.pdf
- 2. 7366 Årsrapport 2024.pdf
- 3. 7366 regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000.-

Styrets innstilling
Styret foreslår godtgjørelse på kr 90.000.-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000.-



Sak 7

Luftbehandling i garasje og boder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppgradering / endring av systemet for behandling av luft i garasjen

Som kjent har ventilasjons systemet i garasjen vært ute av drift en tid på grunn av at hovedkomponenter i systemet har feilet.

Ventilasjonssystemet skal blant annet sikre luftkvaliteten er tilstrekkelig ved at CO₂ innholdet er under tillatt grense og fuktigheten lav nok. Den største utfordringen har vært å holde fuktigheten nede. Fuktproblemet har vært merkbart siden byggene var nye og har vært et løpende tema i diskusjoner med OBOS, men har ikke blitt løst. Etter diskusjoner med et antall leverandører har styret kommet til den erkjennelse at utskifting av feilende komponenter i det eksisterende systemet ikke vil løse fukt problemet tilfredsstillende og at derfor var viktig å se på løsningen med friske øyne. Det er for øvrig ingen krav til at det skal være et ventilasjonssystem i garasjen.

Vi har hatt befaring i garasjen fra 3 leverandører og tilbakemeldingene er samstemte; fuktproblemet løses best ved installere lufttørkere. Det er gode referanse prosjekter der slike anlegg har løst fuktproblemer i garasjer tilsvarende vår.

Det er foreslått at det installeres 2 lufttørkere, en stor i garasjen plassert på kortveggen ved brannslangen og en lufttørker i korridoren med boder bak garasjen. Det bores hull i veggen for å få utløp av damp/våtluft. Tørkerne drives elektrisk og ikke ved hjelp av fjernvarme som ventilasjonsanlegget.

Utfordringen ved dette er kostnadene ved dette er høyere enn å erstatt komponenter i nåværende ventilasjonsanlegg. Kostnadene ved å sette i stand nåværende anlegg er kr135.000.- + MVA. Et lufttørke system koster kr 285.200. - + MVA. Tar vi hensyn til at strømtilkobling ikke er inkludert og at det må være rom for uforutsette kostnader, vil nok dette ende opp som kr 350.000.-+MVA , dvs kr 437.500 inkl MVA. Beløpene som gått ovenfor inkluderer utskifting av utblåsingstviften ved sykkelstativet til kr 32.000.- +MVA.

Dette er basert på det laveste tilbudet levert av Asemblin

OBOS har indikert at de vil dekke kr 90.000.- av ovenstående kostnad.

Leverandørene er uenige om behovet for å bygge opp et rør system for distribusjon av den tørre luften. Her har vi basert oss på at dette ikke er nødvendig. Dersom dette er feil, vil det påløpe en kostnad på ca kr 100.000.-. Denne kostnaden vil være den samme dersom fordelingssystemet installeres i ettertid.

Styret tolker dette som en oppgradering/nyinvestering og må derfor be om godkjenning fra årsmøtet. Sameiet har bankinnskudd på ca NOK 1.000.000.-. Styret foreslår at kostnadene (kr 347.500.-) dekkes ved bruk av egenkapital. Eierne betaler idag kr 150.- for dekning av kostnader knyttet til garasjen. Dette er ikke nok til å dekke de faktiske kostnadene og vi foreslår å øke den månedlige garasjekostnad til kr 250.-

Forholdet til OBOS

Det er frustrasjon blant mange av eieren over manglende imøtekommenhet fra OBOS sin side til å løse fukt-problemet. Sameiet kan hevde at dette er et dokumentert problem siden starten av. Obos på sin side hevder at reparasjoner er foretatt og at garantiperioden er over etter 5 år. Styret har etter diskusjoner med OBOS ikke kommet lenger enn tilbud om kr 90.000.- som et plaster på såret. Foreløpig har vi konkludert at vi



har tapt tid på grunn av litt resultatløse samtaler med OBOS og det er nødvendig å foreta investering i garasjen nå, også får vi eventuelt fortsette diskusjonen med OBOS etterpå.

Styrets innstilling

Årsmøte gir styret fullmakt til å inngå kontrakt for installasjon av et lufttørkeanlegg. Beløpet dekkes ved hjelp av egenkapital. Den månedlige innkreving for garasje økes til kr 250.- pr. mnd. pr. plass.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 8

Justering av parkering i garasjen

Forslag fremmet av:

Mehrnoosh Mirzaee Sagharloo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se forslagsstiller sin saksfremstilling i vedlagt dokument.

Her er en kort oppsummering av forslaget:

Forslaget går ut på å forbedre parkeringsforholdene i byggets garasje ved å regulere parkeringsplassene til en bredde på 2,0 meter og markere "ikke-parkering-soner" mellom plassene. Det foreslås også å installere skilt som forklarer parkeringsreglene og å definere en myndighet, enten styret eller en tredjepart som Aimo Park, for å overvåke og håndheve reglene.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å regulere parkeringsplassene i byggets garasje til en bredde på 2,0 meter, markere "ikke-parkering-soner" mellom plassene, installere skilt med parkeringsregler, og definere en myndighet for å overvåke og håndheve reglene.

Vedlegg

4. Case proposal to annual meeting.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

§ 10 Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.



Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingen kandidat foreligger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Carl Holmen
- Harald Wiik

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Bye Larsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Helge Brandsæter
- Per Anders Østbye

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomiteen.pdf



Styrets årsrapport

Styrets beretning 2024

Det generelle bildet er at vi står overfor større utfordringer med hensyn til vedlikehold og fornyelse. Vi har nå avsluttet perioden vi har kunnet hvile på garantiansvar og hjelp fra OBOS. Vi må nå ta et krafttak for å få på plass rutiner for vedlikehold og teknisk drift som gjør oss mer uavhengig av nøkkelpersoner og skiftende sammensetninger av styre.

Byggene i sameiet er moderne bygg med avanserte tekniske installasjoner som oftest ligger utenfor kompetansen til den enkelte eier. Vi må knytte til oss kompetanse og få på plass oversiktlige vedlikeholdsrutiner og avtaler innen de forskjellige områdene.

Heis

Heisvedlikehold svarer for den største faste vedlikeholdskostnaden. Heiskontrollen utfører årlig lovpålagt kontroll av heisene. Schindler har hittil hatt en vedlikeholdskontrakt og retter eventuelle feil som heiskontrollen påviser. I tillegg foreslås ofte en rekke forbedringer som det kan være vanskelig å avgjøre om er 'nice to have' eller 'need to have'. En 'second opinion' fra en alternativ leverandør kan være nyttig og vi vurderer alternative service leverandører.

Gulvvarme

Så vidt vites, har vi ikke hatt et systematisk vedlikehold av gulvvarmeanlegget. Flere av sameiene på Fornebu har meldt om alvorlige problemer med gulvvarmeanlegget på grunn av jernavleiringer (magnetitt) som etter hvert påvirker systemet negativt.

Fjernvarmeanlegget består av et lukket system der vannet sirkuleres og varmes opp ved hjelp av fjernvarme. Det er det samme vannet som sirkuleres. Etter hvert kan dette forurennes ved partikler som skilles ut fra rør og metallkomponenter.

Vi har nylig tatt en vannprøve av gulvvarme systemet som viser at vi er heldigere stilt en mange av de andre sameiene på Fornebu. Det ble ikke påvist magnetitt. Surhetsgraden er labil, og vi må ta skritt for å stabilisere dette. Vi har et filtersystem som håndterer vannkvalitet og dette filtersystemet ser ut til å gjøre en god jobb, men systemet trenger vedlikehold med skifting av filter etc. Vi har innhentet tilbud fra flere leverandører på en vedlikeholdskontrakt på vann, avløp og varme. Leverandørene har beskrevet årlig vedlikeholds prosedyrer og tilbyr også service og vedlikehold til den enkelte eier. Da prisene er ganske like har vi på basis av vurdering av leverandørenes kompetanse valgt Vinderen Rør AS.

Installasjon av nye målere har avdekket feil i den opprinnelige installasjonen enkelte steder ved at rørkoblinger er feilinstallert og som har forårsaket lekkasjer når stoppekran aktiveres /deaktiveres. Vi må avveie om vi skal sjekke disse koblingene i alle leilighetene eller skal ta rettingene etter hvert som de oppstår. Det er en kost/nytte vurdering med en kostnad på ca kr 100.000.- for å bytte ut alle relevante koblinger. Vi kan 'gamble' på å ha flaks ved at vi har funnet de koblingene som er feil installert. På den andre siden kan vannskader koste betydelig.

Varmt vann

Vi har nylig hatt problemer med gulvvarmen i nr 3 og ved at det varme vannet ikke ble varmt nok. Dette er løst ved skifte av en sirkulasjons pumpe og justeringer og andre justeringer.

Ventilasjon

Ventilasjon i garasjen har vært utfordrende helt siden bygget var nytt. Hovedutfordringen er fuktfjerning i bodene. Problemet har også blitt verre etter at sentrale komponenter i systemet har feilet. Siden



hovedkomponentene har feilet har vi som et alternativ til å fornye nåværende system, startet med blanke ark og spurt leverandører om innspill på et optimalt system der fokus er fukt fjerning.

Diskusjoner med OBOS vedrørende garanti krav har vært medvirkende til at prosessen har tatt tid.

For nærmere beskrivelse se egen sak på dagsorden

Avregning

Etter at enkelt målere for vann og varme har sviktet og at registreringssystemet for disse dataene (SD systemet) har sviktet, har vi måttet installere nye målere og et nytt system som registrerer disse dataene automatisk for månedlig avregning. Månedlig avregning vil gi den enkelte eier større mulighet til å se egne innsparings-muligheter.

Vi har hatt en litt vanskelig innkjøring for å få dette på plass både på grunn av nevnte hardware problemer, og samkjøring med OBOS for å få tallen inn på de månedlige felleskostnadene. Men vi har nå tilgang på en app der vi kan følge opp forbruk på vann og varme.

Merk at kostnad på vannforbruk er betydelig og vil fortsette å øke på grunn av store kostnader relatert til avløp og rensing. Hver enkelt har muligheter til å spare betydelige beløp ved være mer bevisst på forbruk av vann.

Brann

Vi har nylig hatt en gjennomgang på brannvarslings systemet med følgende oppretting. Det er offentlig pålegg om at dette skal gjøres hvert år. Så langt vites har dette ikke blitt gjort før. Vi har inngått en rammeavtale med Norsk Brannvarsling for at vi kan følge de lovpålagte kontrollene

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE.

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

2025-03-19 15:12:56 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IZZBM-F665C-WBDC8-T8V7Q-DLK4X-SMIG2

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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.



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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning av kommunale avgifter og energi.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold av utvendig anlegg, heiser, samt fyringsanlegg ved installasjon av nye målere.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 776 276,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold 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.



ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 913 780 450, KUNDENR. 7366

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 428 492	1 428 492	1 459 000	1 428 000
Andre inntekter	3	146 856	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 575 348	1 428 492	1 459 000	1 428 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 408	-12 408	-12 408	-12 500
Styrehonorar	5	-88 000	-88 000	-88 000	-88 000
Revisjonshonorar	6	-8 766	-9 722	-9 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-82 134	-78 000	-82 680	-87 000
Konsulenthonorar	7	-13 392	-61 184	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-671 211	-326 164	-405 000	-695 000
Forsikringer		-113 633	-106 197	-117 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-159 682	-277 891	-363 000	-145 000
Energi/fyring	10	-216 280	-49 017	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-213 194	-194 846	-210 000	-218 000
Andre driftskostnader	11	-238 967	-236 860	-239 000	-272 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 817 667	-1 440 289	-1 621 088	-1 763 000
DRIFTSRESULTAT		-242 319	-11 797	-162 088	-335 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 101	14 848	0	20 000
Finanskostnader	13	-137	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 964	14 848	0	20 000
ÅRSRESULTAT		-220 355	3 051	-162 088	-315 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 051		
Fra opptjent egenkapital		-220 355	0		



ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 913 780 450, KUNDENR. 7366

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		210	10 860
Forskuddsbetalte kostnader		54 107	50 873
Energjavregning		0	109 502
Driftskonto OBOS-banken		408 314	452 219
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 000	0
Sparekonto OBOS-banken		671 728	451 758
SUM OMLØPSMIDLER		1 136 359	1 075 212
SUM EIENDELER		1 136 359	1 075 212
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		776 277	996 632
SUM EGENKAPITAL		776 277	996 632
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 172	0
Leverandørgjeld		318 347	73 520
Skyldige offentlige avgifter	14	2 564	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 060
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 083	78 580
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 136 359	1 075 212
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 05.03.2025 (regnskapet er digitalt signert)
Styret i Alleen 1 Og 3 Boligsameie

Helge Brandsæter

Per Anders Østbye

Anders W. A. Olsen

**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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 197 108
Bredbånd	179 784
Garasje	51 000
Strøm rullestol	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 428 492

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning kommunale avgifter og energi	146 856
SUM ANDRE INNETEKTER	146 856

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 408
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 408

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.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 88 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 766.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand -3 478

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -9 914

SUM KONSULENTHONORAR -13 392

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -95 765

Drift/vedlikehold VVS -5 969

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -147 272

Drift/vedlikehold heisanlegg -106 100

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -229 224

Drift/vedlikehold brannsikring -20 484

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -37 598

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -28 799

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -671 211

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -253 434

Renovasjonsavgift -157 491

Kommunale avgifter 251 243

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -159 682

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi

Elektrisk energi -44 450

Fjernvarme -161 064

Andre fyringskostnader -10 766

SUM ENERGI / FYRING -216 280



NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-64 997
Andre fremmede tjenester	-1 362
Kontingenter	-169 700
Bank- og kortgebyr	-2 910
Øreavrunding	3
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-238 967

NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter bank	22 030
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
SUM FINANSINNEKTER	22 101

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-137
SUM FINANSKOSTNADER	-137

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-564
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 564

Case proposal – Adjustments in parking area and regulation

Alleen 1 & 3 - Annual meeting

April 24th , 2025

Vedlegg 4

18 av 30

Case proposal to ann

Outline

- Background and latest incidents
- Current solutions
- Penalties and preventive measures
- Available space per parking place
- Proposal for adjustments

Background...

- Multiple reports regarding issues related to parking in the building garage.
- Lack of regulated guidelines for parking inside the building.
- Lack of a monitoring authority.
- Potential for rising conflicts between neighbors as cars' size increase

Latest incidents



Current solutions

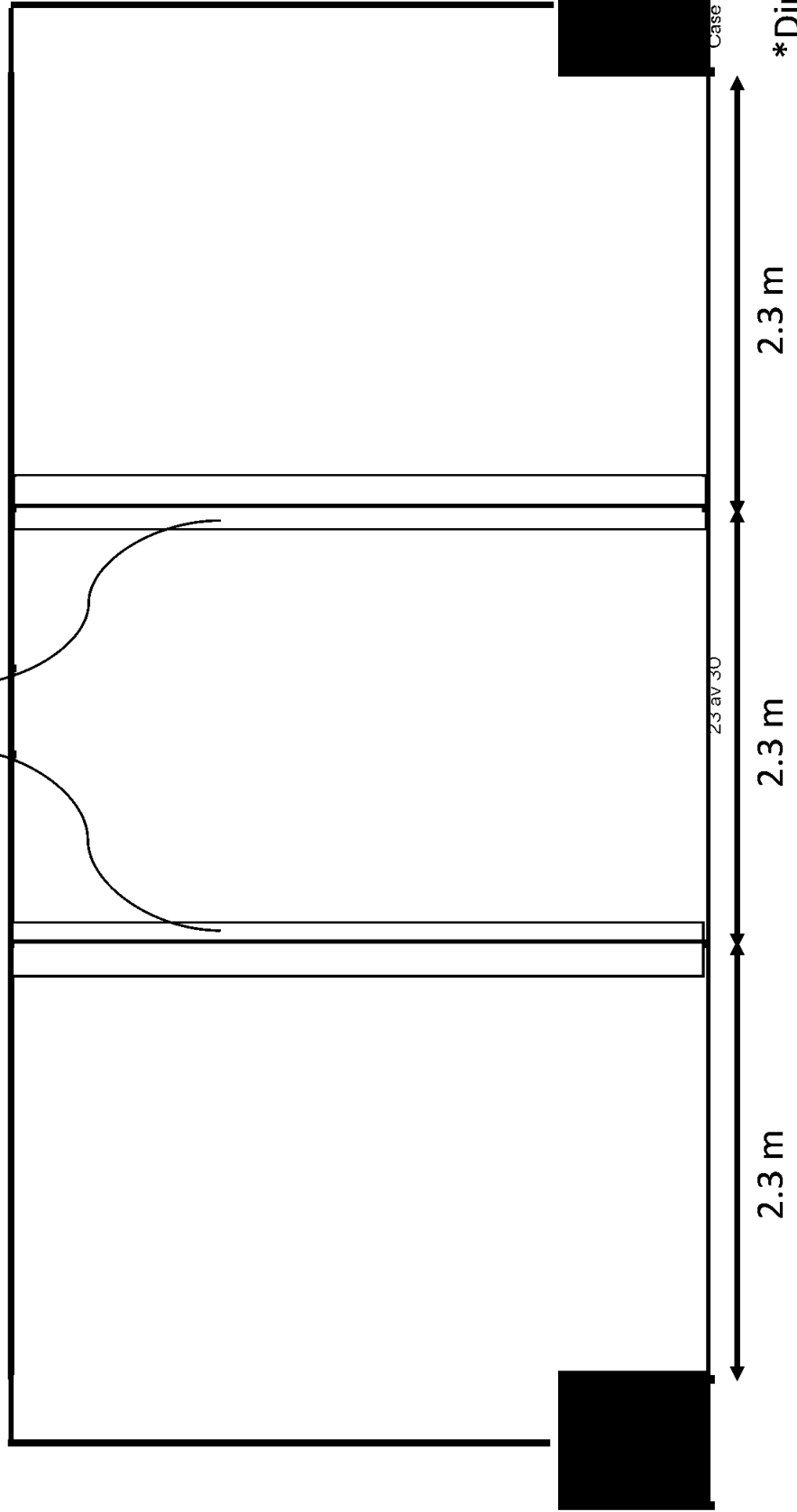
- ✓ • Verbal friendly feedback
- ✓ • Moral recommendations:
 - “ Try best to park in the center of parking space”
- ✗ • Regulated guidelines
- ✗ • Preventive measures
- ✗ • Penalties
 - Notices,
 - Fines,
 - Car towing

Vedlegg 4



Available space per car

Gray zone



Vedlegg 4

Z3 av 30

Case proposal to ann

* Dimension

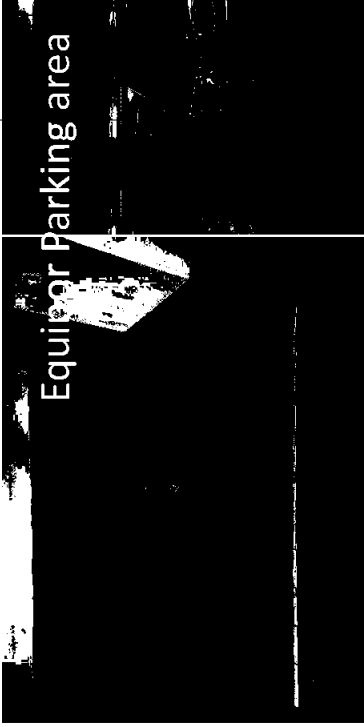
Proposal for adjustments

- Regulate the “gray zones” (schematic on next slide):
 - Provide a width of 2.0m* for each parking space to place the car
 - Cover the area in between with paint marking a “no-park-zone”
- Install a sign inside the parking – explain the parking rules
- Define an authority to apply, monitor and take action in case of violation (notice → yellow ticket → car towing)**
- Authority could be given to:
 - Building board (“Styret”)
 - A third party (such as Aimo Park) – preferred choice - to avoid extra workload for Styret and potentially getting in difficult situations with neighbors

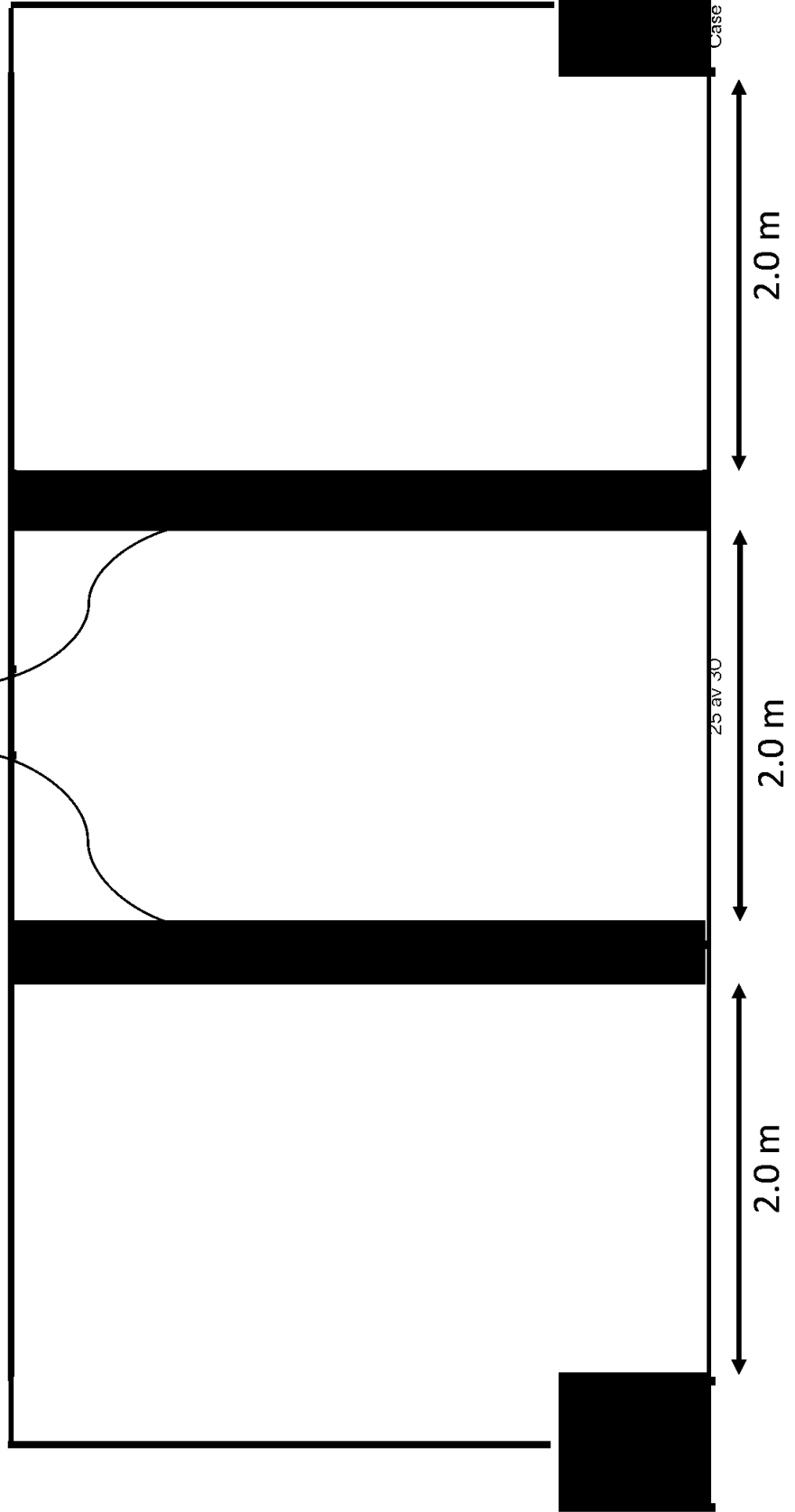
* There are many examples, e.g. Fornebu-S & Equinor office in Fornebu apply this method – 2m per parking place (pic)

** Dispensation from regulations can be granted if two neighbors have a specific arrangement to which both parties agree.

Adjustment schematic



No-Park zone



Cost and practicalities

- Line Marking service providers can handle this task at a low cost:
 - To get a price estimate, "Christiania Oppmerking" performed an inspection on Alleen 1&3 garage on Alleen 1&3 and offered the following:
- Christiania Oppmerking also confirmed that with the dimensions and areas available in the garage, there are legal/building regulation related reasons that would prevent these adjustments to be done.
 - Contact details of reference person at Christiania Oppmerking is available.

Option	Draw lines to mark the boundaries of "no-park-zone"	Paint the entire "no-park-zone" (Cheaper option)
Painting	17 NOK per meter	Max. 350 NOK per line
Removing the current shared line	70 NOK/m	Number of shared lines in Alleen 1&3 garage : 20 (not counting the lines along the columns)
Rigg to remove the line	3000 NOK (one-time cost)	-
Rigg to paint the line	2500 NOK (one-time cost)	2500 NOK (one-time cost)

Vedlegg 4

26 av 30

Case proposal to ann

At the end...

- Setting clear rules and guidelines supported by an authorized entity
- Prevents extra workload for the building's board of members (dealing with complaints and unreasonable requests)
- Ensures everyone's rights are equally respected.
- Prevents conflicts and maintains a pleasant atmosphere among neighbors.



Innstilling fra valgkomiteen 2025.

Helge Brandsæter	Tidligere Styreleder Hus nr 3	2025	Ønsker ikke gjenvalg. Har vært styreleder i i 2 år
Per Anders Østby	Tidligere Styremedlem Hus nr 1	2025	Ønsker ikke gjenvalg Har vært styremedlem i 2 år
Anders Wilhelm Amundsen Olsen	Nåværende styremedlem Hus nr 1	2026	Ikke på valg. Er valgt som styremedlem frem til år 2026
Carl Holmen	Nytt styremedlem Hus 3	2027	På valg for 2 år.
Harald Wiik	Nytt Styremedlem Hus nr 3	2027	På valg for 2 år.
Brita Holmen	Varamedlem Hus 3	2025	Ønsker ikke gjenvalg Har vært varamedlem i 2 år.
Ellen Strand	Varamedlem Hus nr 3	2026	Ikke på valg. Er valgt som varamedlem til 2026.
Nina Bye Larsen	Nytt varamedlem Hus nr 3	2027	På valg for 2 år.

Valgkomiteen:

Kristin Juul	Hus nr 3	2025	Ønsker ikke gjenvalg
Cathrine Aasveen	Hus 1	2025	Ikke på valg – ønsker ikke å fortsette ?
Helge Brandsæter	Hus 3	2027	Velges for 2 år
Per Anders Østbye	Hus 1	2027	Velges for 2 år.

Hilsen valgkomiteen 2025 v/ Kristin Juul



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 7366 Selskapsnavn: ALLEEN 1 OG 3 BOLIGSAMEIE

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.