



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE
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: 23.04.2025

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, 18.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 875379682

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		7 155 028	6 507 547
Sum inntekter		7 155 028	6 507 547
Kostnader			
Lønnskostnad		593 320	365 120
Annen driftskostnad		7 142 152	4 972 515
Sum kostnader		7 735 472	5 337 635
Driftsresultat		-580 444	1 169 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		140 582	136 608
Sum finansinntekter		140 582	136 608
Annen finanskostnad		609 929	543 968
Sum finanskostnader		609 929	543 968
Netto finans		-469 347	-407 360
Resultat før skattekostnad		-1 049 791	762 552
Årsresultat		-1 049 791	762 552
Totalresultat		-1 049 791	762 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 049 791	762 552
Sum overføringer og disponeringer		-1 049 791	762 552



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			
Investeringer i aksjer og andeler		5 400	5 400
Sum finansielle anleggsmidler		5 400	5 400
Sum anleggsmidler		5 400	5 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		280	7 375
Andre fordringer		298 490	6 347
Sum fordringer		298 770	13 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 386 593	3 073 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 386 593	3 073 038
Sum omløpsmidler		1 685 363	3 086 760
SUM EIENDELER		1 690 763	3 092 160

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			
Udekket tap		7 096 779	6 046 988
Sum opptjent egenkapital		-7 096 779	-6 046 988
Sum egenkapital		-7 096 779	-6 046 988
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 278 987	8 554 466
Sum annen langsiktig gjeld		8 278 987	8 554 466
Sum langsiktig gjeld		8 278 987	8 554 466
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 279	53 240
Leverandørgjeld		393 998	323 322
Annen kortsiktig gjeld		111 278	208 120
Sum kortsiktig gjeld		508 555	584 682
Sum gjeld		8 787 542	9 139 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 690 763	3 092 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402079

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 682
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE
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: 23.04.2025

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 875 379 682
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 155 028	6 507 547
Sum inntekter		7 155 028	6 507 547
Kostnader			
Lønnskostnad		593 320	365 120
Annen driftskostnad		7 142 152	4 972 515
Sum kostnader		7 735 472	5 337 635
Driftsresultat		-580 444	1 169 912
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		140 582	136 608
Sum finansinntekter		140 582	136 608
Annen finanskostnad		609 929	543 968
Sum finanskostnader		609 929	543 968
Netto finans		-469 347	-407 360
Resultat før skattekostnad		-1 049 791	762 552
Årsresultat		-1 049 791	762 552
Totalresultat		-1 049 791	762 552
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 049 791	762 552
Sum overføringer og disponeringer		-1 049 791	762 552



Organisasjonsnr: 875 379 682
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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			
Investeringer i aksjer og andeler		5 400	5 400
Sum finansielle anleggsmidler		5 400	5 400
Sum anleggsmidler		5 400	5 400
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		280	7 375
Andre fordringer		298 490	6 347
Sum fordringer		298 770	13 722
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 386 593	3 073 038
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 386 593	3 073 038
Sum omløpsmidler		1 685 363	3 086 760
SUM EIENDELER		1 690 763	3 092 160
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	7 096 779	6 046 988
Sum opptjent egenkapital	-7 096 779	-6 046 988
Sum egenkapital	-7 096 779	-6 046 988
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 278 987	8 554 466
Sum annen langsiktig gjeld	8 278 987	8 554 466
Sum langsiktig gjeld	8 278 987	8 554 466
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 279	53 240
Leverandørgjeld	393 998	323 322
Annen kortsiktig gjeld	111 278	208 120
Sum kortsiktig gjeld	508 555	584 682
Sum gjeld	8 787 542	9 139 148
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 690 763	3 092 160



Organisasjonsnr: 875 379 682
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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. 1202

BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 10:00 og lukker 27. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1202>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld
7. Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering
8. Kameraovervåking
9. Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene
10. Åpne terrasseløsninger i 1.etg
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forretningsfører Kristina Bennin fungerer som digital møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret installer på at Gunnar Molnes, Etterstadsletta 116 og Cathrine Netland Egseth, Etterstadsletta 128 velges til protokollvitner

Forslag til vedtak

Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egseth er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ikke hyggelig å levere fra seg et regnskap med en million i underskudd! Styret vil imidlertid påpeke at underskuddet i hovedsak skyldes kostnader knyttet til kartlegging og planlegging av det forestående rehabiliteringsarbeidet. Dette er ikke budsjettert, hverken i fjorårets eller årets budsjett.

Styrets innstilling

- a) Styret godkjenner årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap.pdf
2. 1202 Årsregnskap.pdf
3. 1202 Alna Terrasse Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520' - 320' ordinært styrehonorar og 200' knyttet til arbeid knyttet til rehabiliteringsprosjektet

Styrets innstilling

Styrets forslag innebærer ingen endring i forhold til foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320' + 200' - tilsammen 520'



Sak 6

Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

OBOS Eiendomsforvaltning tilbyr avtale om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i boligsameier

Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Seksjonseiers debitoransvar:

I et eierseksjonssameie hefter hver seksjonseier for sameiets lån med sin eierbrøk.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsfølger, av dette.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.



Styrets innstilling

Styret legger forslaget om å etablere Administrasjonsavtale med OBOS frem for det ordinære årsmøtet og innstiller på at avtale inngås dersom et betydelig antall seksjonseiere faktisk ønsker å innbetale sin andel av lånet.

Forslag til vedtak

Styret legger forslaget om å etablere Administrasjonsavtale med OBOS frem for det ordinære årsmøtet og innstiller på at avtale inngås dersom et betydelig antall seksjonseiere faktisk ønsker å innbetale sin andel av lånet.

Sak 7

Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

Forslag fremmet av:

Lisa Lundgaard og Paul Mugeere

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Vi er foreldre til et barn med alvorlig funksjonshemming. Han kan ikke gå selv, og vi stiller derfor dette forslaget til årsmøtet slik at sameiet kan tilrettelegge for personer med særskilte behov. Vi tenker dette også kan gjelde andre beboere nå eller i fremtiden. Beboere som er avhengige rullestol kan trenge tilrettelegging for parkering nær bygningene. HC-biler er ofte for store for garasjen og trenger ekstra plass for å muliggjøre inn- og utstigning eller bæring av barn som ikke kan gå. Per i dag er det ingen HC-parkeringsplasser tilgjengelig i sameiet. Dette skaper store utfordringer for berørte familier og gjør det vanskelig å ferdes fritt og trygt.

Opprettelsen av HC-parkeringsplass(er) vil bidra til økt tilgjengelighet og livskvalitet for beboere med nedsatt funksjonsevne. Dette vil gi et mer inkluderende og tilgjengelig bo- og nærmiljø for alle. I tillegg vil tiltaket være i tråd med samfunnets krav om universell utforming og tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse. Vi ber årsmøtet om å vurdere og vedta forslaget om oppretting av en HC-parkeringsplass for å imøtekomme behovet fra beboere med nedsatt funksjonsevne.

Forslag:

Årsmøtet vedtar at styret skal opprette en eller to parkeringsplasser på fellesparkeringen, som kan reserveres til beboere eller familier med gyldig HC-kort og dokumentert behov for slik tilrettelegging, i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Styret gis i oppgave å utforme en avtale mellom beboer(e) og sameiet, der en blant annet kan avtale at beboere som får slik parkering plikter å stille egen parkeringsplass til disposisjon for sameiet.

Styrets innstilling

Dersom det etableres egne HC plasser på felles anlegg bør disse gjøres tilgjengelige for alle beboere som har gyldig HC-kort, men uten at det etableres personlige avtaler. Det synes ikke som en rimelig ordning at beboere som har behov for HC parkering skal gi fra seg egen parkeringsplass i garasjeanlegget. I samtale med PService bekrefter de at de kan besørge skilting med avtalt informasjon.



Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.

a)

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

- For Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering
- Mot Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

b)

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

1. Årsmøtet vedtar at styret skal opprette en eller to parkeringsplasser på fellesparkeringen, som kan reserveres til beboere eller familier med gyldig HC-kort og dokumentert behov for slik tilrettelegging, i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Styret gis i oppgave å utforme en avtale mellom beboer(e) og sameiet, der en blant annet kan avtale at beboere som får slik parkering plikter å stille egen parkeringsplass til disposisjon for sameiet.

2. Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.

Sak 8

Kameraovervåking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette vises til vedlagte notat fra styret om kameraovervåking i Alna Terrasse Boligsameie datert 15.10.2024.

Formålet med kameraovervåkingen i Alna Terrasse Boligsameie er å sikre beboernes eiendeler, trygge bruk av garasjeanleggene og egne boder. Videre å motvirke og avdekke tyveri, hærverk og innbrudd, og hindre at de aktuelle fellesområdene benyttes til annet formål enn det de er beregnet til, som for eksempel uønsket sosial aktivitet eller hensetning av gjenstander eller søppel. Aktiviteter i strid med sameiets formål må beboere regne med at vil bli påtalt/fulgt opp av styret. I alvorlige tilfeller vil saker kunne anmeldes til politiet som vil få tilgang til relevante videoopptak. Behandlingsgrunnlaget for kameraovervåking i sameiet er "berettiget interesse" i henhold til personvernforordningen artikkel 6(1) f.

Styrets innstilling

Saken ble opprinnelig foreslått fremmet for ekstraordinært årsmøte. Da dette ikke ble aktuelt legges saken frem for årsmøtet med følgende forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Sameiet fortsetter med kameraovervåking i tilknytning til kjellerganger/bodareal og garasjeanlegg/parkering.- Kameraene ved hoved- inngangsdørene til leilighetene tas ned.

Vedlegg

4. Kameraovervåking - Saksframlegg og faktagrunnlag.pdf



Sak 9

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned. Når det gjelder overvåking av søppelskurene legger styret til grunn at et positivt vedtak krever 2/3- flertall.

Forslag til vedtak

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned.

Sak 10

Åpne terrasseløsninger i 1.etg

Forslag fremmet av:

Jardar Hinnaland Stendal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår med dette at styret etter evt. vedtak i årsmøtet ser på muligheten for at seksjonseiere som eier leiligheter med "balkong" på bakkeplan får en mulighet til å etablere en åpen og romslig terrasseløsning utenfor egen leilighet i stedet for dagens rekkverk, og at dette gjøres nå under kommende betongrehabilitering. Det tenkes her at en slik terrasse da etableres etter den enkeltes seksjonseiers ønske og regning. Foreslår dette da jeg tror en slik løsning vil kunne gi sameiet følgende forbedringer: 1. skape flere sosiale møteplasser med sittegrupper enn det sameiet har i dag, 2. få flere folk til å trekke ut av leilighetene og benytte seg av fellesområdene i sameiet, fellesområder som i dag stort sett står ubrukt (eksempelvis som ubrukt gressflate bak hekker), 3. skape en mer luftig fasade og 4. det er allerede minst 8 leiligheter som har åpne terrasseløsninger utenfor egen leilighet (se oppgang 110, 112, 112b, 114 og 128), således introduserer ikke forslaget en helt ny fasadeendring i sameiet.

Styrets innstilling

Styret undersøker muligheten for at de seksjonseiere som har balkong på bakkenivå, og som ønsker å fjerne dagens rekkverk for å oppnå en åpnere løsning, kan gis anledning til det, i forbindelse med det forestående rehabiliteringsarbeidet. Styret er usikker på om en slik løsning vil kreve tillatelse fra Plan- og bygningsetaten, dvs om dette oppfattes som en fasadeendring. En utvidelse av dagens balkong-areal, etablering av platting eller andre installasjoner, vil uansett måtte behandles individuelt, i overensstemmelse med Vedtektenes paragraf 3-1, (5) og (6).



Forslag til vedtak

Dersom Plan- og bygningsetaten ikke har innvendinger kan seksjonseiere som har balkong på bakkenivå, og som ønsker å fjerne dagens rekkverk for å oppnå en åpnere løsning, gis anledning til det.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jardar Hinnaland Stendal

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julie Tverrå Johnsen
- Ketil Hoem



Styrets årsrapport

Årsmelding fra styret

Rehabilitering

Styrets arbeid det siste året har i stor grad vært preget av planlegging av rehabilitering av bygningsmassen – nå vedtatt av et stort flertall av seksjonseierne i ekstraordinært årsmøte den 11.02.2025.

Fem entreprenører deltok på befaringsplassen på stedet etter anbudsinnbydelse. Tre av disse leverte tilbud i mars 24, og ble fulgt opp med avklarende samtaler. Søknad om rammetillatelse for; betongrehabilitering, skifte av rekkverk på balkonger, etterisolering av fasader, utskifting av dører og vinduer, og individuell tillatelse til re-innglassing ble sendt Plan- og bygningsetaten (Pbe) i begynnelsen av juli. I svar mottatt i oktober ble rammetillatelse gitt for alle omsøkte tiltak med unntak av innglassing. Vår anke til Pbe er fortsatt under behandling.

Styret har hatt samtaler med BaneNOR med tanke på å få dem til å påta seg kostnadene ved å fornye innglassing og støydempende tiltak som ble bekostet av Gardermobanen for vel tyve år siden. Etter konklusjon fra lydmålinger gjennomført av vår innleide ekspertise har det ikke lyktes å få jernbaneselskapet med på dette.

Seksjonseiere er holdt informert om planarbeid og fremdrift gjennom informasjons-tavlen på Vibbo og gjennom to informasjonsmøter der våre fagkonsulenter på; betong (Pål Ødegaard Hansen/Ødegaard og Lund), lyd/lydisolering (Sigmund Olafsen/ Brekke&Strand), og prosjektledelse (Hilde Henden/OBOS prosjekt) har deltatt og svart på spørsmål. Styret har i tillegg hatt behov for juridisk rådgivning i forbindelse med flere sider ved rehabiliteringsarbeidet. Disse er innleid fra OBOS advokatene.

Etter det ekstraordinære årsmøtet i februar har styret besluttet å be samtlige entreprenører levere reviderte tilbud, nå begrenset til de tiltak som er besluttet gjennomført. Når disse foreligger i slutten av mars, vil det igjen bli gjennomført oppklarende møter med entreprenørene, før kontraktinngåelse med valgt entreprenør. Etter at dette har skjedd kan vi søke finansiering av arbeidet. Vårt mål er oppstart av rehabiliterings-prosjektet våren 2025

Gang/sykkelvei – utvidelse til dobbel bredde

Også dette året har styret hatt en rekke møter og korrespondanse med Bymiljøetaten, Oslo Kommune. Flere mulige kompromissforslag har vi lagt på bordet, bla. makeskifte av areal for å unngå å få den utvidede gang/sykkelveien nærmere vår bebyggelse. På den annen side har det blitt uttrykt uro over at busker og trær langs jernbanelinjen kan forsvinne og dermed bidra til at støy fra togtrafikken blir mer sjenerende. Til syvende og sist har Oslo Kommune avvist alle forslag fra vår side, samtidig som de understreker at de kommer til å gjennomføre prosjektet uansett hva vi mener om det. Forhandlinger om kompensasjon for lån/leie av areal foregår fortsatt. Også i forbindelse med denne saken har vi hatt behov for juridisk hjelp.

Energikartlegging

Med 100% finansiering fra Enova og Oslo Kommune har vi fått utarbeidet en energirapport for Alna Terrasse. Rapporten er utarbeidet av OBOS prosjekt og vil være et viktig grunnlag for prioritering og gjennomføring av energitiltak de kommende åra.

Kameraovervåking

Vedtatt om installering av overvåkingskameraer ble fattet av årsmøte den 24.mars i 2022. Overvåkingskameraer ble installert etter inngått avtale med Sikkerhetsgruppen AS i mars 2024. Tils. 25 kameraer ble montert i tilknytning til garasjeanlegg, parkerings-plasser, bod-ganger, søppelskur-områder og hovedinngangsdørene.

Etter spørsmål fra flere beboere om hvorvidt installering av kameraene er i overensstemmelse med det vedtatt som ble fattet av årsmøtet i 2022 har styret lagt ned et omfattende arbeid i å klarlegge alle



sider ved denne saken, bl.a. ved å innhente juridiske vurderinger fra jurister i OBOS og fra advokaten til Sikkerhetsgruppen. Styrets konklusjon er at saken burde ha vært bedre forberedt og begrunnet i forbindelse med behandlingen i årsmøtet 2022, og legger derfor saken frem for årsmøtet på ny med innstilling om å godta de oppsatte kameraene ved garasjeanlegg, søppelanlegg og boder, mens de oppsatte overvåkingskameraene ved hovedinngangsdørene demonteres og flyttes til garasjeanlegg og bod-ganger.

Ordinært vedlikehold

Grillplassen fikk en oppgradering før oppstart av grillsesongen i 2024

Lekeplassen ved 124 viser tegn til behov for omfattende oppgradering. I løpet av høsten 2024 ble råttent treverk fjernet av vår vaktmester, som også fører ukentlig tilsyn med at lekeapparater er i betryggende stand. Lekeplassen er flittig brukt både av våre små beboere og barnehagebarn som ofte besøker oss. Flere tiltak må gjennomføres dette året.

Rørspyling. Tilbakeslag i hovedledning under 114 sommeren 2024 gjorde oss oppmerksom på at denne rørledningen må spyles med faste mellomrom for å unngå skade på leilighetene, siden denne delen av hoved-avløpsrøret er lagt så og si uten fall. Det er inngått avtale med Norva Gravco om tre spylinger pr.år. Det er i tillegg inngått avtale, med samme firma, om vedlikeholds-spyling av samtlige avløpsrør i hele sameiet i begynnelsen av april 2025.

Styrommet har gjennom hele året vært under oppussing og følgelig ikke i bruk. Første halvår 2024 foregikk det oppussing etter vannlekkasje i naborommet. I august oppsto det vannlekkasje i selve styrommet. Opptørring og oppussing har foregått helt frem til mars 25. I forbindelse med denne siste vannlekkasjen besluttet styre å skifte ut de siste varmtvannsbeholdere i sameiet av gammel dato.

Forsikring

Styret vurderer fortløpende tiltak som kan bidra til å senke våre årlige driftsutgifter. Bytte av forsikringselskap er et tiltak i denne sammenheng. Vi har tegnet ny forsikringsavtale, gjeldende fra 1.10.2024, som er minst like god som den vi hadde, men til en betydelig lavere årlig premie.

I tillegg til nevnte saker har styret behandlet en rekke større og mindre saker knyttet til forvaltning av vårt ansvarsområde. Vi er helt avhengig av et godt og tillitsfullt samarbeid med alle våre beboere i Alna Terrasse, og kan heldigvis konstatere at de aller fleste er opptatt av å forholde seg lojalt til våre vedtekter og husordensregler. Det takker vi for.

Arbeidet i styret kan være krevende, men det er også interessant og veldig lærerikt. Vi vil oppfordre alle til å melde seg til innsats for fellesskapet, gjennom deltakelse i styre, valgkomite eller andre arbeidsgrupper. Ta gjerne kontakt med styrets medlemmer om du lurer på hva arbeidet innebærer.

Dette siste året har vi hatt 18 styremøter og behandlet over 100 saker. I tillegg har vi arrangert 2 informasjonsmøter knyttet til rehabiliterings-prosjektet og avholdt et ekstraordinært årsmøte.



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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulentkostnader samt andre kostnader knyttet til forberedelse av fasadeprosjektet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. 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 1 176 808.

Budsjett 2025

Det er kun budsjettet ordinært vedlikehold for 2025.

Kostnader i forbindelse med betongrehabiliteringen er ikke hensyntatt i budsjettet.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og 11% økning innkreving til renhold fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE ORG.NR. 875 379 682, KUNDENR. 1202

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 154 818	6 505 032	7 153 000	7 448 000
Ladeinntekter EL-bil		0	2 200	0	0
Andre inntekter	3	210	315	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 155 028	6 507 547	7 153 000	7 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-73 320	-45 120	-73 320	-73 000
Styrehonorar	5	-520 000	-320 000	-520 000	-520 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-172 075	-163 643	-168 500	-177 000
Konsulenthonorar	7	-882 303	-184 140	-200 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 396 849	-484 643	-610 000	-660 000
Forsikringer		-812 724	-814 229	-895 600	-580 000
Kommunale avgifter	9	-1 894 320	-1 624 252	-1 883 700	-2 166 000
Energi/fyring		-534 183	-557 387	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-375 008	-359 998	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	10	-1 063 439	-772 975	-772 000	-1 119 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 735 472	-5 337 635	-6 193 120	-6 390 400
DRIFTSRESULTAT		-580 444	1 169 912	959 880	1 057 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	140 582	136 608	0	74 999
Finanskostnader	12	-609 929	-543 968	-598 000	-591 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-469 347	-407 360	-598 000	-516 001
ÅRSRESULTAT		-1 049 791	762 552	361 880	541 599
Overføringer:					
Udekket tap		-1 049 791	0		
Reduksjon udekket tap		0	762 552		



BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE ORG.NR. 875 379 682, KUNDENR. 1202

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 400	5 400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 400	5 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		280	7 375
Forskuddsbetalte kostnader		298 490	6 347
Driftskonto OBOS-banken		507 882	1 436 641
Sparekonto OBOS-banken		878 711	1 636 397
SUM OMLØPSMIDLER		1 685 363	3 086 760
SUM EIENDELER		1 690 763	3 092 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 096 779	-6 046 988
SUM EGENKAPITAL		-7 096 779	-6 046 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 278 987	8 554 466
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 278 987	8 554 466
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 278	208 120
Leverandørgjeld		393 998	323 322
Påløpte renter		3 279	53 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		508 555	584 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 690 763	3 092 160
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Boligsameiet Alna Terrasse

Anne Siri Brandrud

Kristian Sørum

Gry Elisabeth Grandal

Aleksander Øistad

Agron Baftiari

Jardar Hinnaland Stendal

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 367 488
Vedlikehold	1 124 308
TV/Internett	358 496
Renhold	215 968
Elbil infrastruktur	64 222
Garasje	24 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 154 818

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	210
SUM ANDRE INNETEKTER	210

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-73 320
SUM PERSONALKOSTNADER	-73 320

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 520 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 884, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand herunder kr 54 437,50 i

Rehabiliteringsprosjektet -189 672

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -11 443

Absolutt arkitekt (Rehabiliteringsprosjekt) -204 721

Brekke og Strand (Rehabiliteringsprosjekt) -128 557

Obos Prosjekt

(Rehabiliteringsprosjekt) -299 257

Plan og bygningsetaten

(Rehabiliteringsprosjekt) -48 653

SUM KONSULENTHONORAR -882 303**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ødegård og Lund AS (rapport Rehabiliteringsprosjekt) -137 500

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -137 500

Drift/vedlikehold bygninger -363 511

Drift/vedlikehold VVS -93 115

Drift/vedlikehold elektro -466 708

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -119 803

Drift vedlikehold ventilasjonsanlegg -135 938

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -21 591

Kostnader leiligheter, lokaler -19 393

Egenandel forsikring -34 000

Kostnader dugnader -5 291

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 396 850**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -1 228 508

Feieavgift -272

Renovasjonsavgift -665 540

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 894 320

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 005
Container	-40 318
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 926
Annet driftsmateriale	-5 741
Vaktmestertjenester	-475 832
Vakthold	-140 470
Renhold ved firmaer	-220 530
Snørydding	-126 802
Andre fremmede tjenester	-4 807
Kontor- og datarekvisita	-878
Trykksaker	-1 285
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 884
Andre kontorkostnader	-629
Porto	-775
Kontingenter	-5 400
Bank- og kortgebyr	-3 553
Velferdskostnader	-2 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 063 439

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	48 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 541
Kundeutbytte fra Gjensidige	88 641
SUM FINANSINNEKTER	140 582

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-609 768
Renter på leverandørgjeld	-161
SUM FINANSKOSTNADER	-609 929

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Balanseført verdi: 5.400,-

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-10 796

428

2 241 962

275 479

-8 278 987

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**-8 278 987**



Til årsmøtet i Boligsameiet Alna Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Alna Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024 Alna Terrasse Boligsameie.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Dato: 15.10.2024

Saksfremlegg og faktagrunnlag

Notat fra styret om kameraovervåking i Alna Terrasse Boligsameie

Bakgrunn

Etter forslag fra styret ble det i årsmøtet for 2021, den 24.mars 2022, vedtatt å montere overvåkingskameraer på sameiets eiendom begrenset til kjellerganger, garasje og søppelskur. Etter at kameraene ble montert våren 2024 har flere beboere stilt spørsmål ved de oppsatte kameraene – spesielt med henvisning til ordlyden i årsmøtets vedtak.

Styret har på ovennevnte bakgrunn vurdert saken nærmere, herunder grunnet i at omfanget av de oppsatte kameraene er større enn årsmøtevedtaket isolert gir anvisning på. Det er i saken anledning innhentet juridisk bistand fra OBOS.

Styret har funnet det tilrådelig å fortsette med kameraovervåking i Alna Terrasse Boligsameiet. Men av personvern hensyn tilrår styret å begrense bruken noe i forhold til dagens praksis samt presisere formålene med overvåkingen bedre. Styret ønsker videre at saken stemmes over på ekstraordinært årsmøte.

Behov for bruk av kameraovervåking og styrets vurderinger

Styret mener det foreligger legitime behov for å ha kameraovervåking på eiendommen:

Når det gjelder garasjeanleggene har vi gjentatte ganger opplevd inntreden av uvedkommende, innbrudd og tyveri, både av gjenstander og av parkerte biler. Det er forholdvis enkelt for uvedkommende å ta seg inn i garasjeanleggene i forbindelse med inn- og utkjøring. Dette kan skape frykt og ikke minst er det store verdier som er plassert her.

Det vises videre til at kjellerbodene i lengre tid har vært utsatt for gjentatt hærverk, der uvedkommende har slått istykker boddører og stjålet gjenstander. Dette medfører både til tap og at beboere ikke vil benytte bodene sine slik som tiltenkt. Etterlatte gjenstander, bokser/flasker og søppel indikerer dessuten at bodgangene har blitt forholdsvis hyppig benyttet som oppholdsrom/»festlokale» - noe som ikke er ønskelig. I tilknytning til bodene er det også oppbevaring av sykler og beboere har også her blitt utsatt for hærverk og tyveri.

Styret anser at bruk av kameraovervåking i stor utstrekning vil kunne avhjelpe og forhindre ovennevnte problemer. Følgelig anbefaler styret at sameiet fortsetter med kameraovervåking i tilknytning til disse områdene, med mindre et flertall stemmer for å avvikle kameraovervåkingen. Da vil i tilfelle kameraovervåkingen ikke lenger være forankret i beboernes ønske.

Styret er imidlertid kommet til at plasseringen og antallet av kameraer som i dag benyttes, trolig overstiger sameiets behov og hva som kan anses å være nødvendig. Kameraovervåkingen er også mer omfangsrik enn hva årsmøtet tidligere formelt har fattet vedtak om. Styret vil derfor anbefale at kameraene rundt inngangsdørene tas ned og tilsvarende gjelder bruk av høytalerfunksjonen. Det er her lagt vekt på at disse kan føles særlig invaderende på privatlivet til den enkelte og gi følelse av overvåking.



Styret anser videre at det i noe større grad kan stilles spørsmål ved nødvendigheten/lovligheten av bruk av kameraovervåking ved søppelskuret. Det har riktignok over tid vært enkelte problem tilknyttet hensetning av søppel i dette området, men Styret anbefaler at kamerabruken her kun fortsetter dersom det er betydelig oppslutning blant sameierne (2/3 flertall) for å fortsette med dette.

Ved å følge styrets tilrådning mener Styret at kameraovervåkingen:

- skjer i områder uten gjennomgangstrafikk og på områder beboerne ikke vil oppholde seg over tid
- i langt mindre grad kan oppfattes/føles som overvåking av den enkelte eller dennes boligsfære
- ivaretar dokumenterte behov/problemer for sameiet
- ikke i særlig grad rammer allmenheten og deres bevegelse og opphold i offentlige rom
- reduserer personvernulemper sett i forhold til tidligere

Etter en konkret vurdering av nødvendighet og forholdsmessighet - og hvor hensynet til sameiets interesser i å overvåke de ovennevnte fellesområdene er veid opp mot de personvernmessige ulemper kameraovervåkingen representerer overfor beboerne - er styrets vurdering at sameiets interesser veier tyngre enn de personvernmessige ulemper kameraovervåkingen representerer.

Styret vil følgelig legge til grunn at hvis årsmøtet følger tilrådingen til styret, har sameiet et lovlig behandlingsgrunnlag for kameraovervåking i henhold til personvernforordningen artikkel 6(1)f; "berettiget interesse"-grunnlaget.

Oppsummering av styrets tilrådning og konklusjon:

1. Styret finner det tilrådelig å fortsette med kameraovervåking i kjellerganger/bodareal og garasjeanlegg med mindre et flertall stemmer for å avvike kameraovervåkingen.
2. Styret anbefaler at kameraene rundt inngangsdørene tas ned og tilsvarende gjelder bruk av høytalerfunksjonen.
3. Styret anbefaler at kameraovervåking av søppelskur kun fortsetter dersom det er betydelig oppslutning blant sameierne (2/3 flertall) for å fortsette med dette også her.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 1202 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristina Bennin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 320' + 200' - tilsammen 520'

- For
 Mot

Sak 6 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld

Styret legger forslaget om å etablere Administrasjonsavtale med OBOS frem for det ordinære årsmøtet og innstiller på at avtale inngås dersom et betydelig antall seksjonseiere faktisk ønsker å innbetale sin andel av lånet.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

a)

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

- For forslag om oppretting av 1-2 hc-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering
 Mot forslag om oppretting av 1-2 hc-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Årsmøtet vedtar at styret skal opprette en eller to parkeringsplasser på fellesparkeringen, som kan reserveres til beboere eller familier med gyldig HC-kort og dokumentert behov for slik tilrettelegging, i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Styret gis i oppgave å utforme en avtale mellom beboer(e) og sameiet, der en blant annet kan avtale at beboere som får slik parkering plikter å stille egen parkeringsplass til disposisjon for sameiet.
- Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.



Sak 8 Kameraovervåking

Sameiet fortsetter med kameraovervåking i tilknytning til kjellerganger/bodareal og garasjeanlegg/parkering. Kameraene ved hoved- inngangsdørene til leilighetene tas ned.

- For
 Mot

Sak 9 Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned.

- For
 Mot

Sak 10 Åpne terrasseløsninger i 1.etg

Dersom Plan- og bygningsetaten ikke har innvendinger kan seksjonseiere som har balkong på bakkenivå, og som ønsker å fjerne dagens rekkverk for å oppnå en åpnere løsning, gis anledning til det.

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Jardar Hinnaland Stendal

Sak 12 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Julie Tverrå Johnsen
 Ketil Hoem



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.