



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 445 483  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

### 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: 22.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 824 700	1 813 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 824 700</b>	<b>1 813 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 561	10 561
Annen driftskostnad		1 667 771	1 476 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 746 792</b>	<b>1 555 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 908</b>	<b>257 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 919	36 291
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 919</b>	<b>36 291</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>49 919</b>	<b>36 291</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 827	294 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 483	29 044
Sum varige driftsmidler		18 483	29 044
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 483	29 044
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		13 733	11
Andre fordringer		59 581	52 825
Sum fordringer		73 314	52 836
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 618 412	2 477 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 618 412	2 477 281
Sum omløpsmidler		2 691 726	2 530 117
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 710 209</b>	<b>2 559 161</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 517 269	2 389 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 517 269</b>	<b>2 389 441</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 517 269</b>	<b>2 389 441</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		123 995	125 820
Annen kortsiktig gjeld		68 946	43 900
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>192 941</b>	<b>169 720</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>192 941</b>	<b>169 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 710 209</b>	<b>2 559 161</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470527

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 919 445 483  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE  
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6  
1337 SANDVIKA

#### 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: 22.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 919 445 483  
KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 824 700	1 813 279
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 824 700</b>	<b>1 813 279</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 561	10 561
Annen driftskostnad		1 667 771	1 476 502
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 746 792</b>	<b>1 555 523</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>77 908</b>	<b>257 756</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 919	36 291
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 919</b>	<b>36 291</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>49 919</b>	<b>36 291</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		127 827	294 047
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>



Organisasjonsnr: 919 445 483  
KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		18 483	29 044
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		18 483	29 044
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		13 733	11
Andre fordringer			
		59 581	52 825
Sum fordringer		73 314	52 836
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 618 412	2 477 281
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 618 412	2 477 281
Sum omløpsmidler		2 691 726	2 530 117
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 710 209</b>	<b>2 559 161</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 517 269	2 389 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 517 269</b>	<b>2 389 441</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 517 269</b>	<b>2 389 441</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	123 995	125 820
Annen kortsiktig gjeld	68 946	43 900
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>192 941</b>	<b>169 720</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>192 941</b>	<b>169 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 710 209</b>	<b>2 559 161</b>



Organisasjonsnr: 919 445 483  
KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7752

KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

21. mai 2025 kl. 19:00, Eldresenteret Slemmestad.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Inspeksjon og vedlikehold av ventilasjonsanlegget
9. Forslag fra Torstein Haugene vedr. ventilasjonsanlegg, toalettsisterner, leieavtale gjesteplasser, rapport vedr. varmeanlegg og utvendig ringetavle i D-blokken.

Med vennlig hilsen,

Styret i KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling  
Styreleder foreslås som møteleder

Forslag til vedtak  
Erik Vadholm velges som møteleder.

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.

Styrets innstilling  
Styret foreslår Gry Sundet som protokollfører og Sophy Higgins som protokollvitne.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen velges Gry Sundet. Som protokollvitne velges Sophy Higgins.



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, kr. 127.827, til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, kr. 127.827, overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2024 7752 - Kirkealleen 120 Og 122 Sameie.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60.000,-.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Valgkomiteen ble på årsmøtet 2024 valgt for ett år.

Ingen av styremedlemmene er på valg i 2025 slik at valgkomiteen har hatt en enkel jobb til årsmøtet 2025. Styret har forespurt de to foreslåtte som bekrefter at de tar gjenvalg ett år til.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kari Hagen
- Kirsten Hoff

Sak 8

## Inspeksjon og vedlikehold av ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:

Sophy Higgins

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg etterlyser en felles gjennomgang av ventilasjonsanlegget i sameiet. Det anbefales å ha en gjennomgang av hele anlegget hvert 5. år. Så vidt meg bekjent har dette ikke blitt gjennomført ennå. Vi trenger også en avklaring av det som synes å være en misforstått praktisering av faktureringen for nødvendige reparasjoner på anlegget. Den enkelte sameier har hittil fått beskjed av styret om at ødelagt motor/vifte/luke hos dem er deres ansvar å få utbedre og bekoste. Dette er feil. Viser til Eierseksjonslovens par. 33 som fastsetter at det er sameiets plikt å vedlikeholde felles installasjoner, inkl. reparasjon og utskiftning ved behov og utbedring av tilfeldige skader. Seksjonseiere som hittil har måttet dekke denne kostnaden selv må snarest mulig få kompensert utgiften.

### Styrets innstilling

Ansvarsforholdet mellom sameiet og den enkelte seksjonseier hva gjelder vedlikehold og reparasjon av ventilasjonsaggregatene i leilighetene har vært uavklart i lengre tid. Styret har derfor ved flere anledninger konsultert OBOS Eiendomsforvaltning og OBOS Forsikring for å bringe på det rene hvem som har ansvar for vedlikehold og reparasjon av dette. Våre henvendelser har også omfattet andre fastmonterte installasjoner som sistene på bad, WiFi-rutere og avtrekk på kjøkken.

Vi har fått noe ulike tilbakemeldinger, men i hovedsak og som grunnlag for styrets innstilling legges det etterfølgende til grunn:



I henhold til eierseksjonsloven § 33 er det generelt slik at sameiet har ansvar for vedlikehold og utskifting av felles installasjoner, mens den enkelte seksjonseier har ansvar for det som kun tjener til eget bruk, med mindre annet følger av vedtektene eller avtale.

Våre ventilasjonsaggregater er en separat enhet installert kun i én seksjon og tjener kun denne seksjonen. Det vil således i utgangspunktet være seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og eventuelt skifte ut.

Imidlertid hevder forsikringsbransjen at skader og reparasjoner på alle fastmonterte installasjoner i leilighetene er sameiets ansvar. Innboforsikringen til hver enkelt beboer dekker ikke "veggfaste" installasjoner og man henviser til sameiets bygningsforsikring, slik flere sameiere har fått melding om fra sitt forsikringsselskap.

Siden ventilasjonsaggregatene synes å "falle mellom to stoler", på den ene siden at de betjener hver enhet for seg og ikke er en del av et større felles ventilasjonssystem, og på den annen side er fastmontert i bygningskroppen, vurderer styret at reparasjon og utskifting av deler utover årlig filterskift, vil være sameiets ansvar å bekoste. I vår forsikringsavtale med If har vi en egenandel på 10.000 kroner pr. skadetilfelle, slik at dersom reparasjonskostnaden er under dette beløpet vil reparasjonen ikke være en forsikringssak, men bekostes av sameiet i sin helhet.

Styret har ikke gjort beregninger på hvordan denne kostnaden vil påvirke fellesutgiftene over tid, men vil vurdere dette sammen med eventuell annen generell utgiftsøkning ved årsskiftet 2025/2026.

De eiere som til nå, og etter at garantitiden gikk ut våren 2022, har hatt utlegg knyttet til reparasjon av ventilasjonsaggregatet i sin leilighet vil få dette refundert etter faktura.

Styret vil ta initiativ til en gjennomgang og statusrapport hva gjelder både det felles ventilasjonsanlegget (en stadig pågående prosess) og ventilasjonsaggregatene i den enkelte leilighet, første gang høsten 2025.

Med bakgrunn i foranstående legger styret forslagsstillers vedtaksforslag til grunn for sin innstilling til årsmøtet.

#### **Forslag til vedtak 1**

Styret lager en plan for inspeksjon og vedlikehold av felles ventilasjonsanlegg, både utenfor og i hver leilighet i sameiet. Seksjonseiere som hittil selv har måttet bekoste reparasjoner eller utskifting av deler knyttet til sameiets felles ventilasjonsanlegg, får utgiften refundert.

#### **Forslag til vedtak 2**

Reparasjon av ventilasjonsaggregatene i hver leilighet dekkes av sameiet dersom kostnaden er under egenandelen i sameiets forsikringsavtale, f.t. 10.000 kroner. Ved kostnader større enn egenandelen benyttes sameiets felles forsikring. Styret tar initiativ til en gjennomgang av ventilasjonsaggregatene i alle leiligheter i løpet av høsten 2025. Gjennomgangen omfatter også sameiets felles ventilasjonsanlegg i garasje og boder, samt korridorer og trappeløp.

#### **Vedlegg**

2. Screenshot\_20250304\_102228\_Drive.jpg



Sak 9

## Forslag fra Torstein Haugene vedr. ventilasjonsanlegg, toalettsisterner, leieavtale gjesteplasser, rapport vedr. varmeanlegg og utvendig ringetavle i D-blokken.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Forslag til årsmøtet 2025 - innsendt 25.04.

Følgende saker er innmeldt til årsmøtet:

1. Service- og vedlikehold av seksjonenes ventilasjonsanlegg bør være Sameiets ansvar.
2. Tilsvarende vedr. vedlikehold av seksjonenes vegghengte toalettsisterner
3. Hva er status for leieavtalen for gjesteplassene? Hva er årlig leie og har den vært gjenstand for prisforhøyelse?
4. Hva er status for bestilt rapport/tilbud på gjennomgang av varmeanlegget vårt?
5. Ringeanlegget navnetavle i D-blokken bør renses og oppdateres.

07.05.2025 Torstein

### Styrets innstilling

Styret har mottatt 5 forslag som vedrører flere forhold og hvor 1 av forslagene er behandlet i foregående sak. Torstein Haugenes forslag nr. 1 - *Service- og vedlikehold av seksjonenes ventilasjonsanlegg bør være Sameiets ansvar*. Styret anser forslaget for utkvittert ved vedtaket i sak 8.

**FORSLAG 2 - Tilsvarende vedr. vedlikehold av seksjonenes vegghengte toalettsisterner.** Styret viser her til vedtektenes pkt. 8 hvor det fremkommer at det er seksjonseier som er ansvarlig ved vedlikehold og utskifting av toalett.

### Vedtektenes pkt 8.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger og tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.



Styret foreslår med bakgrunn i foranstående at reparasjon og utskifting av toalett med tilhørende systerne fortsatt skal være den enkelte seksjonseiers ansvar.

*FORSLAG 3 - Hva er status for leieavtalen for gjesteplassene? Hva er årlig leie og har den vært gjenstand for prisforhøyelse?*

Styret har besvart spørsmålet i sin årsmelding for 2024 under strekpunkt 3 og forslaget krever heller ikke avstemning.

*FORSLAG 4 - Hva er status for rapport/tilbud på gjennomgang av varmeanlegget vårt?*

Styret viser til sin årsmelding for 2024 under strekpunkt 2 og forslaget krever heller ikke avstemning.

*FORSLAG 5 - Ringeanlegget navnetavle i D-blokken bør renses og oppdateres.*

Styret tar henstillingen til etterretning og vil iverksette en gjennomgang og oppgradering av utvendig ringetavle i begge blokker. Forslaget krever ikke avstemning.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets redegjørelse i saken tas til etterretning.



## Styrets årsrapport

### ÅRSMELDING 2024

#### SAMEIET KIRKEALLEEN 120 OG 122

I 2024 har styret avholdt 8 styremøter, og behandlet 40 saker, i tillegg til enkeltsaker som har blitt fremmet og løst gjennom året uten formell styrebehandling.

På styrets epostadresse kirkealleen1@styrerommet.no har vi mottatt 402 og sendt 368 eposter. I tillegg til dette kommer diverse henvendelser pr. telefon og ved personlig kontakt gjennom året.

2024 har vært et år med noen omfattende saker og flere av enklere art.

- I 2024 har varmpumpen/fyringsanlegget hatt få og kortvarige driftsstopp som relativt raskt har blitt utbedret og rettet slik at vi har unngått lengre driftsavbrudd og måttet bruke elektrokjelen, i stor grad takket være oppfølging og strakstiltak fra sameiets egne beboere. I tråd med fjorårets årsmelding ble det foretatt en gjennomgang av anlegget ved firma Drammen Rørservice som avla sin rapport høsten 2024. Rapporten er oversendt byggherre, entreprenør og underleverandør for tilbakemelding og oppfølging. I skrivende stund har vi ikke mottatt dette og avventer derfor videre utvikling i saken.

- Kondens og fuktighet i garasjen. Dette er en gjenganger siden overtakelsen i 2017. Alle somre siden har vi måttet skape bedre luftsirkulasjon i garasjeområdet og bodene ved hjelp av vifter. NCC gjennomførte sommeren 2024 ytterligere injisering i kjellerveggene og i gulvet samt at alle overganger mellom gulv og vegg/søyler ble påført et vannavstøtende stoff. Anlegget ble inspisert av representant for SINTEF høsten 2024 og mente at de tiltak NCC har gjennomført skulle gi den ønskede effekt i 2025. Det gjenstår å se om dette stemmer nå som utetemperaturen stiger og vi «normalt» vil få fukt i garasje/bodareale.

- Leieavtalen for gjesteplassene (4 plasser) er fortsatt løpende og det er ingen endring i prisen pr. plass i forhold til det som ble fremlagt for årsmøtet i 2024. (800 kroner pr. mnd pr. plass). Styret har vedtatt å benytte parkeringskort for gjester slik at vi lettere kan følge opp at plassene ikke disponeres over lengre tid uten avtale, eller benyttes som tilleggs plass av sameiets beboere.

- Årets dugnad ble gjennomført 8. mai med godt fremmøte og hyggelig samvær etter vel utført jobb.

- 17. desember var det igjen tid for julemiddag på Eldresenteret. Med «egne» kokker og god stemning ble det en hyggelig kveld for de 25 som deltok.

Styret har ikke planlagt eller prosjektert større vedlikeholdsprosjekter i de nærmeste årene, men vil følge opp varmpumpe og fyringsanlegget, samt fuktighetsproblematikken i garasjen i samarbeid med Norsk Teknisk Installasjon (NTI) og entreprenør (NCC) i tillegg til nødvendig ekstern kompetanse. Vi har også notert oss at det bør gjennomføres en gjennomgang av navnetavlen til utvendige ringeklokker i begge blokker.

Slemmestad, 23. mars 2025,

Styret



## KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE ORG.NR. 919 445 483, KUNDENR. 7752

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 822 000	1 727 268	1 822 000	1 831 000
Andre inntekter	3	2 700	86 011	600 000	600 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 824 700</b>	<b>1 813 279</b>	<b>2 422 000</b>	<b>2 431 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-6 345	-8 500
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	12	-10 561	-10 561	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 872	-8 181	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 348	-86 870	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-35 098	-22 921	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-396 598	-267 474	-331 000	-336 000
Forsikringer		-187 859	-163 351	-180 000	-216 000
Kommunale avgifter	9	-180 108	-199 931	-380 000	-302 400
Energi/fyring		-314 555	-345 534	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-223 648	-204 573	-212 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-231 686	-177 667	-275 550	-287 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 746 792</b>	<b>-1 555 523</b>	<b>-2 408 895</b>	<b>-2 403 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>77 908</b>	<b>257 756</b>	<b>13 105</b>	<b>27 100</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	49 919	36 291	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>49 919</b>	<b>36 291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>127 827</b>	<b>294 047</b>	<b>13 105</b>	<b>27 100</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		127 827	294 047		



**KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE  
ORG.NR. 919 445 483, KUNDENR. 7752**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	18 483	29 044
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>18 483</b>	<b>29 044</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 733	11
Forskuddsbetalte kostnader		59 581	52 825
Driftskonto OBOS-banken		1 408 404	1 309 480
Sparekonto OBOS-banken		1 210 008	1 167 801
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 691 726</b>	<b>2 530 117</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 710 209</b>	<b>2 559 161</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 517 269	2 389 441
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 517 269</b>	<b>2 389 441</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 240	20 515
Leverandørgjeld		123 995	125 820
Annen kortsiktig gjeld	13	48 706	23 385
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>192 941</b>	<b>169 720</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 710 209</b>	<b>2 559 161</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 09.04.2025  
Styret i Kirkealleen 120 Og 122 Sameie

Erik Vadholm /s/

Lise L. B. Gustafsson /s/

Anne Berit Knudsen /s/

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

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

**INNTEKTER**

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****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 570 672
TV/Internett	172 128
Garasje	79 200
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 822 000</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	2 700
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>2 700</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 872.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-34 734
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-35 098</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 949
Drift/vedlikehold VVS	-3 270
Drift/vedlikehold elektro	-16 732
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 861
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 268
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-38 996
Drift/vedlikehold brannsikring	-78 823
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-26 390
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 957
Kostnader dugnader	-5 352
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-396 598</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-930
Renovasjonsavgift	-179 178
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-180 108</b>

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

Lokalleie	-3 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 850
Annen leiekostnad	-52 800
Håndverktøy	-1 420
Annet driftsmateriale	-1 464
Vaktmestertjenester	-90 995
Renhold ved firmaer	-730
Snørydding	-40 625
Gressklipping	-16 563
Andre fremmede tjenester	-738
Trykksaker	-74
Andre kontorkostnader	-1 932
Porto	-75
Kontingenter	-3 100
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 665
Bank- og kortgebyr	-3 057
Velferds kostnader	-7 600
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-231 686</b>



**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	49 919
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>49 919</b>

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gulvvask maskin	
Tilgang 2021 - kostpris	52 806
Avskrevet tidligere	-23 762
Avskrevet i år	-10 561
	18 483
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>18 483</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skylder s.2913 - 116 og 118 Kirkealeen	-48 706
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-48 706</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir 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.</li></ul>

**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

Hans Petter Urkedal  
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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-09 05:37:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 61JQM-TKT28-E582S-ZEKEI-ZMDEA-V7HZN

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet 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.



## Vedlegg 2 til sak 8. Inspeksjon og vedlikehold av ventilasjonsanlegget

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **8.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsies i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **§ 9**

#### **Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.25

Selskapsnummer: 7752 Selskapsnavn: KIRKEALLEEN 120 OG 122 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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