



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 999 276 237  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 804 916	1 896 888
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 804 916</b>	<b>1 896 888</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Annen driftskostnad		1 797 649	1 631 285
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 871 814</b>	<b>1 699 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 898</b>	<b>197 143</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 853	3 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 853</b>	<b>3 850</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 853</b>	<b>3 850</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-59 045	200 993
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 837	79 427
Sum varige driftsmidler		40 837	79 427
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 837	79 427
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		491 758	556 348
Sum fordringer		491 758	556 348
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 001 111	1 070 838
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 001 111	1 070 838
Sum omløpsmidler		1 492 869	1 627 186
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 533 706</b>	<b>1 706 612</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 258 715	1 317 760
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 258 715</b>	<b>1 317 760</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 258 715</b>	<b>1 317 760</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		244 145	347 529
Annen kortsiktig gjeld		30 846	41 323
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>274 991</b>	<b>388 852</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>274 991</b>	<b>388 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 533 706</b>	<b>1 706 612</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467752

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 999 276 237  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 999 276 237  
ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 804 916	1 896 888
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 804 916</b>	<b>1 896 888</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 165	68 460
Annen driftskostnad		1 797 649	1 631 285
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 871 814</b>	<b>1 699 745</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-66 898</b>	<b>197 143</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 853	3 850
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 853</b>	<b>3 850</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 853</b>	<b>3 850</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-59 045	200 993
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>



Organisasjonsnr: 999 276 237  
ARNEBERG HAGE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		40 837	79 427
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		40 837	79 427
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		491 758	556 348
Sum fordringer		491 758	556 348
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 001 111	1 070 838
Sum omløpsmidler		1 492 869	1 627 186
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 533 706</b>	<b>1 706 612</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		1 258 715	1 317 760



Sum opptjent egenkapital	1 258 715	1 317 760
Sum egenkapital	1 258 715	1 317 760
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	244 145	347 529
Annen kortsiktig gjeld	30 846	41 323
Sum kortsiktig gjeld	274 991	388 852
Sum gjeld	274 991	388 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 533 706	1 706 612



Organisasjonsnr: 999 276 237  
ARNEBERG HAGE 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





# Årsmøte 2023

Arneberg Hage Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 26. april - 29. april 2023

Selskapsnummer: 7028





## Velkommen til årsmøte i Arneberg Hage 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.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. april kl. 19:00 og lukker 29. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7028>

Det holdes også et frivillig møte 26. april kl. 19:00, SAS Radisson Fornebu, Fornebuveien 80, 1366 Lysaker.

### 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 avgi din stemme.

### 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.

### Årsmøte i Arneberg Hage Boligsameie 2023

Møtet avholdes SAS Radisson Fornebu kl 19.00. Styret åpner for kaffe og kaker fra 18.30 og håper mange stiller til en god samtale med naboer. Selve årsmøte starter kl 19.00 - her blir det gjennomgang av årsmøtesaker, mens selve avstemningen vil foregå digitalt og da fram tom 29.4.23. Dette utføres på Vibbo med egen lenke.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Behandling av årsrapport og avviklingsregnskap for 2022 Eilif
5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022 Arnstein
6. Inkomne saker til årsmøte (A)



- 7. Innkomne saker til årsmøte (B)
- 8. Innkomne saker til årsmøte (C)
- 9. Innkomne saker til årsmøte (D)
- 10. Innkomne saker til årsmøte (E)
- 11. Innkomne saker til årsmøte (F)
- 12. Husordensregler
- 13. Valg av Styremedlemmer og Valgkomite

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Arneberg Hage 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Møtende representant fra OBOS

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

### Forslag til vedtak

Karin Spenning Zahl (5), Richard Spjeld (11)

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

## Behandling av årsrapport og avviklingsregnskap for 2022 Eilif

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A - Behandling av årsrapport og regnskap

### Styrets innstilling

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

### Forslag til vedtak

Godkjennes

### Vedlegg

1. 7034 Eilif BS Årsregnskap 2022.pdf
2. 7028 Eilif Styrets arbeid 2022.pdf
3. 7034\_Eilif\_Boligsameie\_Revisjonsberetning\_2022.pdf

Sak 5

## Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022 Arnstein

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

A - Behandling av årsrapport og regnskap

B - Overføring av årets resultat til balansen

### Styrets innstilling

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

### Forslag til vedtak

Godkjennes



## Vedlegg

4. 7028 Arnstein BS Årsrapport 2022.pdf

Sak 6

## Innkomne saker til årsmøte (A)

### Forslag fremmet av:

Jon Kristian Bøckman

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

## VENTILASJON

Om sommeren er det svært varmt i noen av boligseksjonene. Sola baker på hele ettermiddagen, og fra juni til august har vi 27-29 grader inne ved normalt sommervær. For ca ett år siden ble det utført enkel inspeksjon som indikerte at luftmengdene i ventilasjonsanlegget er for lav i enkelte seksjoner. Det bør gjøres ny inspeksjon, og oppfølging av dette. Saken er tidligere meldt som reklamasjon direkte til Skanska, ref sak nr 41072 (<http://kundeservice.skanska.no> uten at dette førte til noe.

Forslag til vedtak:

Styret engasjerer et firma for å kartlegge ventilasjonsrater (luftmengde) til de ulike seksjonene i en oppgang. Avvik fra minimum ihht TEK10 skal følges opp og utbedres.

### Styrets innstilling

**Styret stiller seg positive** til å gå videre med utredning av ventilasjon og gjerne i samarbeid med forslagsstiller.

### Forslag til vedtak

Styret engasjerer et firma for å kartlegge ventilasjonsrater (luftmengde) til de ulike seksjonene. Avvik fra minimum ihht TEK10 skal følges opp og utbedres.



Sak 7

## Innkomne saker til årsmøte (B)

### Forslag fremmet av:

Birger Liavaag

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår til Ordinært Årsmøte 2023 at man innfører video overvåkning i inngangspartiet i bodområdet; inne i bodområdet eller utenfor ved døren.

Andre boligsameier har innført tilsvarende.

### Styrets innstilling

**Styret er negative til dette forslaget.** Vi har minst 7 områder som må overvåkes og det er ikke nevnt noe kostnad i innkommet forslag. Vi ser for oss store kostnader med utstyr og pc. Styret har dårlige opplevelser ved kamera i garasjen når det gjelder politianmeldelser. Mye jobb for å finne tilbake gjerningsmann og da med bare ett kamera.

### Forslag til vedtak

Innføre videoovervåkning av alle bodområder

Sak 8

## Innkomne saker til årsmøte (C)

### Forslag fremmet av:

Styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om å skifte downlightene foran heisdørene i alle trapperom (og noen tilstøtende korridorer)

Grunn: Den ene har nødløsfunksjon (batteri med varighet 10år) og her er det ikke mulig å skaffe reservedeler til eksisterende.

Vi ønsker å bytte begge (2) for å få enhetlig uttrykk – og går da for LED. Dette vil også på sikt gi innsparing på 67% av strømkost.

Det er innhentet 3 tilbud og prisen er fra 300 – 350.000



## Styrets innstilling

Da dette er relativt kostbar utskifting som må gjøres i 2023, ber styret om aksept fra årsmøte for at pengene går fra sameiets vedlikeholdsfond.

## Forslag til vedtak

Sameiet går for utskifting ved bruk av vedlikeholdsfond

Sak 9

## Innkomne saker til årsmøte (D)

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sikkerhet

Det har vært uvedkommende og flere innbrudd i sameiet (boder og garasje) siste tid.

-Bør sameiet montere en enkel metallplate (vet ikke hva det kalles men har en slik på privat inngangsdør. Heter det sluttstykke?) foran låsen på

a)dør inn til boder og sykkelboder,

b)på dørene fra garasje og inn i oppgang, og

c)på hoved ytterdør i alle 1.etasjer for å forhindre/vanskeliggjøre at dører kan brytes opp?

d)på private inngangsdører mot betaling?

-Bør sameiet ha (opprettholde?) et system der alle beboeres nøkler til egen oppgang også passer i andre oppganger?

Hvis nei, bør vi endre låssystemet?

Hvis ja til å endre låssystemet; bør styret innhente tilbud og igangsette utredning av kostnad og alternative løsninger nå?

## Styrets innstilling

Det er ikke gitt noe estimat om kostnader i dette forslaget. Slik styret ser dette er at inngangsdørene er sikre nok slik de er i dag. Dørene inn til bod-område er av metall og metallkarmer - ja det har vært innbrudd og da med brekkjern som er vanskelig å stoppe uansett.



Når det gjelder nøkler er det vanskelig å skille på hvem som skal inn i forskjellige oppganger og bodområder. Vi har i dag f.eks. skibod inn i boområde under nr 7 som alle skal ha tilgang til. Vi har pr i dag 2 felles trimrom - skal det skilles på hvem som har adgang til disse?

Styret har allerede startet utredning av nytt nøkkelsystem for hele nye Arneberg Hage og vil utrede dette i 2023 - om det blir en stor kostnad vil det fremmes på neste årsmøte.

Styret er negativ til innkomne forslag.

### **Forslag til vedtak**

Utbedre sikkerhet med metall rundt dørlåser og endre nøkkelsystem.

Sak 10

## **Innkomne saker til årsmøte (E)**

### **Forslag fremmet av:**

Rikke Monrad-Hansen

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Referat fra styremøter**

Iht. Lov om eierseksjoner § 56 Styremøter: «Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.»

Denne protokollen eller referatet må gjøres tilgjengelig for sameierne slik at alle ser og vet hva styret jobber og er opptatt av. Vi trenger engasjerte sameiere. Flere sameier praktiserer åpenhet og gjør protokoller og referat fra møter tilgjengelig for sine sameierne.

### **Styrets innstilling**

Styret er pliktig til å følge Retningslinjer for styrearbeid: Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styre ansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Protokoller er interne styringsdokumenter. Her er det informasjon som ikke skal komme ut f. eks. der hvor styret har taushetsplikt. Styret støtter ikke forslaget.

Styret har også kontaktet forretningsfører (Obos) for å vurdere lovligheten av å dele styreprotokoller som dere ser av svaret nedenfor.



\*\*\*

I spørsmålet om beboerne har et rettslig krav på innsyn i styreprotokollene er det rettslige utgangspunktet klart: Beboere har ikke noen alminnelig innsynsrett i styrets protokoller. På dette punktet er rettskildene entydige. Dette fremgår eksempelvis i en departementsuttalelse fra 2006 (O6/1182-2 MFF) der departementet klart konkluderer med at seksjonseier ikke har rett til innsyn i styreprotokollen. Denne uttalelsen henvises også til i en senere uttalelse (TUDEP-2020-561-2), hvor departementet konkluderer med at det ikke eksisterer en slik generell innsynsrett.

Det som eventuelt står igjen å drøfte er enkeltsituasjoner der beboer eventuelt kan ha innsynsrett, typisk i saker som gjelder beboeren selv. En begrenset innsynsrett må i tilfelle bero på en konkret vurdering av enkelttilfeller. Spørsmålet er lite egnet for generelle råd fra Obos' side. En slik alminnelig innsynsrett vil kunne skape problemer knytt til styrets taushetsplikt, samt hemme styrets beslutningsmyndighet.

Beboerne kan fritt reise spørsmål om saker på årsmøtet og trenger ikke innsyn i styreprotokollen for å utøve denne retten. Dersom styret gjør beslutninger som et flertall på årsmøtet ikke liker, så lever styret farlig.

Obos ser ikke grunnlag for å gi en annen anbefaling til styret og andelseiere om innsynsrett enn det alminnelige rettslige utgangspunkt om at det ikke finnes en slik generell innsynsrett. Vi har heller ikke noen instruksmyndighet overfor styrene i selvstendige boligselskaper. Det må derfor være opp til det enkelte boligselskap å selv fastsette i hvilken grad man ønsker åpenhet om protokollene.

God informasjon og kommunikasjon med beboere kan ivaretas gjennom andre virkemidler enn å tilgjengeliggjøre styreprotokoller. Det finnes gode digitale kommunikasjonsverktøy, direkte dialog med enkeltbeboere, beboermøter og ikke minst den informasjon som gis i årsberetning og på generalforsamling/årsmøte.

\*\*\*

**Styret stiller seg negativ** til innkommende sak med å dele styreprotokoller og mener saken bør trekkes fra årsmøtet da det er ulovlig å dele konfidensiell informasjon. I tillegg har vi Vibbo som brukes aktivt for all informasjon relevant for alle beboere.

### **Forslag til vedtak**

Protokollen eller referat fra styremøtene gjøres tilgjengelig for sameierne.



Sak 11

## Innkommne saker til årsmøte (F)

### Forslag fremmet av:

Rikke Monrad-Hansen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Helse miljø og sikkerhet

Etter det jeg erfarer er det mangelfull kunnskap om HMS i styret. Det ser vi i forbindelse med utearealet vårt og all kjøringen som er inne på området. Her er det mange avvik og tiltak må iverksette.

### Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften)

#### § 4.Plikt til internkontroll

Den som er ansvarlig for virksomheten skal sørge for at det innføres og utøves internkontroll i virksomheten og at dette gjøres i samarbeid med arbeidstakerne og deres representanter.

Arbeidstakerne skal medvirke ved innføring og utøvelse av internkontroll.

#### § 5.Innholdet i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet. Krav til dokumentasjon

Internkontrollen skal tilpasses virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse i det omfang som er nødvendig for å etterleve krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen.

#### Internkontroll innebærer at virksomheten skal:

##### Dokumentasjon

1. sørge for at de lover og forskrifter i helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen som gjelder for virksomheten er tilgjengelig, og ha oversikt over de krav som er av særlig viktighet for virksomheten.

2. sørge for at arbeidstakerne har tilstrekkelig kunnskaper og ferdigheter i det systematiske helse-, miljø- og sikkerhetsarbeidet, herunder informasjon om endringer.



3. sørge for at arbeidstakerne medvirker slik at samlet kunnskap og erfaring utnyttes.
4. fastsette mål for helse, miljø og sikkerhet - må dokumenteres skriftlig
5. ha oversikt over virksomhetens organisasjon, herunder hvordan ansvar, oppgaver og myndighet for arbeidet med helse, miljø og sikkerhet er fordelt - må dokumenteres skriftlig
6. kartlegge farer og problemer og på denne bakgrunn vurdere risiko, samt utarbeide tilhørende planer og tiltak for å redusere risikoforholdene - må dokumenteres skriftlig
7. iverksette rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets- lovgivningen - må dokumenteres skriftlig
8. foreta systematisk overvåkning og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt - må dokumenteres skriftlig

Internkontrollen skal dokumenteres i den form og det omfang som er nødvendig på bakgrunn av virksomhetens art, aktiviteter, risikoforhold og størrelse. Dokumentasjon som følger av krav i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen, for eksempel instruksjer, tillatelser, kompetansebevis, sertifikater o.l. skal inngå.

Skriftlig dokumentasjon etter denne forskrift skal minst omfatte annet ledd nr. 4) til og med nr. 8) i denne paragraf.

- Frivillige sertifikater kan også inngå som en del av dokumentasjonen.

### **Styrets innstilling**

Styret er pålagt å følge opp HMS rutiner i sitt sameie.

Arneberg Hage boligsameie har fulgt HMS modulen til vår forretningsfører Obos hvor man har utarbeidet rutiner basert på hva boligsameie eier/ har. I tillegg har styret lagt til noen ekstra rutiner men her tar vi gjerne imot innspill.

Rutiner finner dere nedenfor som er listet opp:

1. Kontroll av elektrisk anlegg - Krever fagfolk - 1. november 2026 - hvert 10. år
2. Kontroll av ventilasjonsanlegg - Krever fagfolk - 1. februar 2025 - hvert 10. år
3. Kontroll av brannvernustyr - Krever fagfolk - 1. desember 2024 - hvert 5. år
4. Informasjon til beboere - 1. desember 2023 - årlig
5. Skifte røykvarslere - 1. november 2023 - hvert 10. år



6. Evaluering - 1. oktober 2023 - årlig
7. Ekstra kontrollrunde av lekeplasser - 1. mai 2023 - årlig
8. Kontroll av fellesarealer - 1. mai 2023 - årlig

Når det gjelder spesifikk biltrafikk i sameiet må man åpne bommen og da har man en hensikt med å passere denne. Det står tydelig at det er et bilfritt miljø og man skal oppføre seg deretter.

**Styret bruker i dag Obos som profesjonell hjelp og støtter ikke saken.**

**Kommentar fra rådgiver i OBOS vedrørende saken:**

"I styrerommet har styret tilgang til en egen HMS-modul, som gir en oversikt over rutiner styret skal følge i løpet av gitte tidsintervaller. Benytter styret denne overholder de kravene til HMS som følger av internkontrollforskriften.

Denne modulen gir også anvisning på hvilke tiltak som krever fagkyndige, og hvilke det er tilstrekkelig at styret selv utfører. Det er derfor lite som skal tilsi at styret skal gå lenger enn det loven krever på dette området. Det ligger innenfor styrets myndighet å organisere og utføre disse oppgavene på en slik måte de finner det hensiktsmessig."

#### **Forslag til vedtak**

Styret innhenter profesjonell hjelp til å få implementert HMS i sameiet og utfører tiltak. Styret velger hvem som skal ha ansvaret for HMS oppgavene i styret og meddeler det til sameierne.

Sak 12

## **Husordensregler**

**Forslag fremmet av:**

Styret

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Ved sammenslåing av sameiene til Arneberg Hage må vi godkjenne nye husordensregler.

**Styrets innstilling**



Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Godkjennes

**Vedlegg**

5. Husordensregler.pdf

Sak 13

**Valg av Styremedlemmer og Valgkomite**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vi har fra 01.01.23 hatt et interimsstyre besående av representanter fra Eilif og Arnstein styret. Alle stiller til gjenvalg og vi tilpasser med noen for 1 år og noen for 2 år for å sikre god flyt og historikk i styret.

**Styrets innstilling**

Valg av styreleder for 1 år:

Styrets forslag – **Paal L. Jørgensen (13)**

Valg av styremedlemmer for 2 år:

Styrets forslag – **Daniel Kvist (7)**

**Steinar Stuhaug (17)**

Valg av styremedlemmer for 1 år:

Styrets forslag - **Kirsti Berdal (5)**

**Arvid Furu (3)**

Valg av Valgkomite for 2 år:



Styrets forslag - **Rikke Monrad-Hansen (17)**

**Thora Cecilie Færden (9)**

**Forslag til vedtak**

Velges



**EILIF BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 450 902, KUNDENR. 7034**  
**Avviklingsregnskap**  
**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 327 876	3 272 616	3 328 000	0
Andre inntekter	3	5	32 129	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 327 881</b>	<b>3 304 745</b>	<b>3 328 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-12 690	-12 690	0
Styrehonorar	5	-120 000	-90 000	-120 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 733	-7 806	-8 000	0
Forretningsførerhonorar		-145 353	-141 255	-144 700	0
Konsulenthonorar	7	-85 821	-46 514	-10 000	0
Drift og vedlikehold	8	-523 309	-524 574	-485 000	0
Forsikringer		-213 994	-193 047	-200 000	0
Kommunale avgifter	9	-626 625	-588 672	-628 000	0
Kostnader sameie	15	-230 528	-110 961	-150 000	0
Energi/fyring	10	-598 153	-342 483	-664 500	0
TV-anlegg/bredbånd		-434 101	-432 408	-445 000	0
Andre driftskostnader	11	-456 238	-432 468	-360 500	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 458 773</b>	<b>-2 922 880</b>	<b>-3 228 390</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-130 892</b>	<b>381 866</b>	<b>99 610</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	21 167	7 088	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>21 167</b>	<b>7 088</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-109 725</b>	<b>388 954</b>	<b>99 610</b>	<b>0</b>

Overføringer:

Til opptjent egenkapital		0	388 954		
Fra opptjent egenkapital		-109 725	0		

**EILIF BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 450 902, KUNDENR. 7034**  
**Avviklingsbalanse**  
**BALANSE**

EIENDELER	Note	2022	2021
-----------	------	------	------

Vedlegg 1

16 av 50

7034 Eilif BS Årsregnskap 2022.pdf

Transaksjon 09222115557489475822



Signert AF/, KB/, DJOK/

**ANLEGGSMIDLER**

Andel egenkapital i fellesanlegg	15	71 826	139 698
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>71 826</b>	<b>139 698</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		21 959	39 395
Kundefordringer		1 296	0
Forskuddsbetalte kostnader		184 136	176 140
Energiavregning	13	315 065	545 985
Driftskonto OBOS-banken		431 385	305 595
Sparekonto OBOS-banken		915 451	907 850
Sparekonto OBOS-banken II		639 859	571 757
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 509 152</b>	<b>2 546 722</b>

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 580 977</b>	<b>2 686 421</b>
----------------------	--	------------------	------------------

**EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		2 254 962	2 364 687
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 254 962</b>	<b>2 364 687</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		22 396	23 807
Leverandørgjeld		171 130	275 156
Annen kortsiktig gjeld	14	132 489	22 770
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>326 015</b>	<b>321 733</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 580 977</b>	<b>2 686 421</b>
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	38 500	13 843

Bærum, 22.03.2023  
STYRET I EILIF BOLIGSAMEIE

Arvid Furru /s/

Kirsti Berdal /s/

Daniel J. Olav Kvist /s/



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 821 044
TV/bredbånd	432 432
Vedlikeholdsfond	74 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 327 876</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	5
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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 2021/2022, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 733.

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

Juridisk bistand	-75 570
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 251
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-85 821</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-15 187
Drift/vedlikehold VVS	-4 240
Drift/vedlikehold elektro	-89 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-143 232
Drift/vedlikehold heisanlegg	-104 248
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 839
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-523 309</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-361 459
Renovasjonsavgift	-265 166
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-626 625</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-192 920
Andre fyringskostnader	-405 233
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-598 153</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 480
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 003
Driftsmateriell	-27 067
Lyspærer og sikringer	-11 161
Vaktmestertjenester	-133 603
Renhold ved firmaer	-182 375
Snørydding	-29 414





Andre fremmede tjenester	-8 015
Trykksaker	-1 744
Andre kontorkostnader	-437
Porto	-100
Bank- og kortgebyr	-3 584
Velferdskostnader	-7 257
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-456 238</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	543
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 703
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 322
Andre renteinntekter	2 599
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>21 167</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-604 308
<b>SUM INTEKTER</b>	<b>-604 308</b>

**KOSTNADER**

Techem	58 866
Fjernvarme	860 507
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>919 373</b>

**SUM ENERGIAVREGNING 315 065**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

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

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



**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-132 489
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-132 489</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 33,02 % / deler av Inabo Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie .

Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie og utgjør kr 38 500

Selskapets andel i Inabo Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Inabo Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489475822

### Dokument

Årsregnskap 2022 Eilif BS  
Hoveddokument  
6 sider  
Initiert på 2023-03-22 16:24:33 CET (+0100) av Bendik  
Hoff Hjort (BHH)  
Ferdigstilt den 2023-04-12 17:15:55 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Bendik Hoff Hjort (BHH)  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
bendik.hoff.hjort@obos.no  
41617696

### Signerende parter

Arvid Furru /s/ (AF/)  
Arvidfuru@gmail.com  
+4791873252

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "ARVID FURRU"  
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"  
2023-03-07 16:23:37 CET (+0100)  
Signert 2023-04-12 17:15:55 CEST (+0200)

Kirsti Berdal /s/ (KB/)  
kirsti.berdal@online.no  
+4790174806

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Kirsti Berdal"  
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2022-07-13 10:40:51 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-22 16:33:37 CET (+0100)

Daniel Jonathan Olav Kvist /s/ (DJOK/)  
daniel.kvist@gmail.com  
+4740557338

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Daniel Jonathan Olav  
Kvist"  
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"  
2022-08-12 18:29:46 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-24 10:24:43 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk

Vedlegg 1

22 av 50

7034 Eilif BS Årsregnskap 2022.pdf

1/2





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557489475822

forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 1

23 av 50

7034 Eilif BS Årsregnskap 2022.pdf

2/2





## Styrets arbeid 2022

Styret har den senere tid jobbet mye med avtaler og leverandører i forbindelse med fusjoneringen av Eilif og Arnstein inn i Arneberg Hage.

Gjennom hele året 2022 har vi hatt mye jobb med Fornebubanen. Vi nevner støy, støv osv. Vi har hele tiden forsøkt å orientere beboere på Vibbo. Beboere har også blitt oppfordret til selv å kontakte vår kontakt i Fornebubanene for enkelte utfordringer. Noen beboere har «testet» å bo på hotell. Vi har fått støtte av Fornebubanene til ekstra renhold i garasjen og skifte av filter i ventilasjonen.

Det er også jobbet mye med ventilasjon og forskjellige problemer siste året. Det har bla. vært en full gjennomgang i alle leiligheter for å sjekke om alt er som det skal. Ble avdekket små saker som er tatt med respektive beboere.

Det er installert hjertestartere i i inngang nr 5 og 13 det siste året.

Styret har hatt noen ekstra kostnader bla til skifte av «remmer» i heis oppgang 9. Slike uforutsette kostnader vil vi anta også kommer de neste årene.

## Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [arneberghage@gmail.com](mailto:arneberghage@gmail.com). Se Boligsameies hjemmeside på [vibbo.no/7028/](http://vibbo.no/7028/) for ytterligere informasjon.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Eilif Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eilif Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 14. april 2023  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VA7Y8-2WLZ2-XHA3T-KNCPT-TIMQL-BX3ZB



# 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."

## Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 89.162.xxx.xxx

2023-04-14 11:20:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: VA7Y8-2WLZZ-XHA3F-KNCPT-TIMQL-BX3ZB

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 3

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet med Penneo-validator: <https://penneo.com/validator>

27 av 50 7034\_Eiinn\_Boligsameie\_revisjonsberetning\_2022.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Paal Ludvik Jørgensen	Arnstein Arnebergs Vei 13
Styremedlem	Kirsti Berdal	Arnstein Arnebergs Vei 5
Styremedlem	Arvid Furru	Arnstein Arnebergs Vei 3
Styremedlem	Daniel Jonathan Olav Kvist	Arnstein Arnebergs Vei 7
Styremedlem	Steinar Stuhaug	Arnstein Arnebergs Vei 17
Styremedlem	Hong Gong	Arnstein Arnebergs Vei 15

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

#### Generelle opplysninger om Arneberg Hage Boligsameie

Sameiet består av 127 seksjoner.

Arneberg Hage Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 999276237, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 948

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har den senere tid jobbet mye med avtaler og leverandører i forbindelse med fusjoneringen av Eilif og Arnstein inn i Arneberg Hage. Vi har hentet inn tilbud som har gjort at vi har ordnet bedre avtaler enn før vi ble slått sammen. Dette kommer styret til å følge opp og jobbe videre med for å sikre gode og stabile avtaler også de neste årene.

Gjennom hele året 2022 har vi hatt mye jobb med Fornebubanen. Vi nevner støy, støv osv. Vi har hele tiden forsøkt å orientere beboere på Vibbo. Beboere har også blitt oppfordret til selv å kontakte vår kontakt i Fornebubanene for enkelte utfordringer. Vi har fått støtte av Fornebubanene til ekstra renhold i garasjen og skifte av filter i ventilasjonen.

Det har vært mye byggeaktivitet rundt sameiet det siste året. Styret har fulgt opp byggingen av trafostasjonen utenfor nummer 11 og 13. Vi har også jobbet med oppfølging opp mot utbyggingen som kommer på teleplan.

Det er installert hjertestartere i oppgang nummer 5 og 13. Det er også satt opp vedlikeholdsavtale på disse.

Styret har hatt seks styremøter i løpet av 2022, hvor stort og smått er behandlet. Styret har også stort hatt ukentlig kontakt for å behandle enkelte saker og for å utføre styrets forefallende arbeid. Styret informerer beboere fortløpende gjennom nyhetsbrev på Vibbo.

Styret i nye Arneberg hage skal de neste årene tilrettelegge for utbygging av belysning i fellesarealet og utbygging av røykvarslere.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### 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.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1.217.878, -.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023 i egen post.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

I Bærum kommune er det beregnet en økning av renovasjonavgiften til 3,1% og vann- og avløpsavgiften til 20%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arneberg Hage Boligsameie.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader, totalt sett, for året 2023. Det er mindre justeringer per seksjon, basert på brøk. I tillegg er det ny avtale for TV/Bredbånd under én post, på kr 429, - pr. seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**ARNSTEIN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 999 276 237, KUNDENR. 7028**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 799 292	1 893 900	1 894 000	0
Andre inntekter	3	5 624	2 988	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 804 916</b>	<b>1 896 888</b>	<b>1 894 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 165	-8 460	-8 460	0
Styrehonorar	5	-65 000	-60 000	-65 000	0
Revisjonshonorar	6	-7 726	-8 750	-7 000	0
Forretningsførerhonorar		-92 115	-89 520	-91 700	0
Konsulenthonorar	7	-32 374	-5 189	-6 000	0
Drift og vedlikehold	8	-322 729	-414 465	-349 500	0
Forsikringer		-107 781	-96 711	-100 000	0
Kommunale avgifter	9	-320 772	-327 135	-350 000	0
Kostnader sameie	15	-131 063	-63 091	-85 200	0
Energi/fyring	10	-256 727	-137 874	-306 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-235 126	-218 784	-225 000	0
Andre driftskostnader	11	-291 235	-269 766	-267 000	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 871 814</b>	<b>-1 699 745</b>	<b>-1 860 860</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-66 898</b>	<b>197 143</b>	<b>33 140</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	7 853	3 850	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 853</b>	<b>3 850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-59 045</b>	<b>200 993</b>	<b>33 140</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	200 993		
Fra opptjent egenkapital		-59 045	0		

**ARNSTEIN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 999 276 237, KUNDENR. 7028**



### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	40 837	79 427
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>40 837</b>	<b>79 427</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 861	0
Forskuddsbetalte kostnader		99 198	90 890
Andre kortsiktige fordringer	13	222 912	199 309
Energiavregning	14	165 787	266 148
Driftskonto OBOS-banken		452 131	327 117
Sparekonto OBOS-banken		191 324	389 578
Sparekonto OBOS-banken II		357 656	354 143
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 492 869</b>	<b>1 627 186</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 533 706</b>	<b>1 706 612</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 258 715	1 317 760
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 258 715</b>	<b>1 317 760</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 846	37 935
Leverandørgjeld		244 145	347 529
Annen kortsiktig gjeld		0	3 388
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>274 991</b>	<b>388 852</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 533 706</b>	<b>1 706 612</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	38 500	13 843

Bærum, 22.03.2023  
Styret i Arnstein Boligsameie

Paal Ludvik Jørgensen /s/

Hong Gong /s/ Steinar Stuhaug /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 549 236
TV	136 224
Bredbånd	72 756
Vedlikeholdsfond	41 076
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 799 292</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Inabo garasesameie, Telenor nett, ladesystem	5 623
Regnskapskorrigeringer	1
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 624</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 165</b>

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 2021/2022, og er på kr 65 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 726.

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

Juridisk bistand	-21 930
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 124
Andre konsulentonorarer	-1 320
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-32 374</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-24 289
Drift/vedlikehold elektro	-83 044
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-76 182
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 780
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-52 434
Egenandel forsikring	-9 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-322 729</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-185 033
Renovasjonsavgift	-135 740
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-320 772</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-79 703
Andre fyringskostnader	-177 024
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-256 727</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 399
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 123
Lyspærer og sikringer	-7 673
Vaktmestertjenester	-60 457
Renhold ved firmaer	-152 272
Snørydding	-15 057
Andre fremmede tjenester	-6 198
Trykksaker	-3 249
Andre kontorkostnader	-13 944
Porto	-400
Bank- og kortgebyr	-3 014
Velferdskostnader	-2 450
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-291 235</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	894
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 259
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	222
Andre renteinntekter	1 478
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 853</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturerte fakturaer	222 912
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>222 912</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-338 019
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-338 019</b>

**KOSTNADER**

Techem	30 134
Fjernvarme	1 417 387
Innkrevning 1	-943 714
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>503 806</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****165 787**



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 18,77 % / deler av Inabo Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie .

Garantiansvaret refererer seg til

den samlede gjelden i Inabo Garasjesameie og utgjør kr 38 500

Selskapets andel i Inabo Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Inabo Garasjesameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6658929. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Arnstein Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Arnstein Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene 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 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 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>

Penneo Dokumentnøkkel: 5E44E-GZ07F-UYZQO-FF15L-MWXG3-8B46W



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5E44E-GZ07F-UYZQQ-FF15L-MWXG3-8B46W



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-24 18:30:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5E44E-GZ07F-UYZQO-FF15L-MWXG3-8B46W

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 4

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator <https://penneo.com/validator>.

41 av 50 7028 Amstell BV Årsrapport 2022.pdf



## Husordensregler

### Arneberg hage boligsameie

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de til enhver tid gjeldende vedtekter.

#### § 1 FORMÅL

Et eierseksjonssameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

#### § 2 RO

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Skal det arrangeres selskapeleg sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. I tidsrommet mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i sameiet.

#### § 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområde står til beboernes felles benyttelse. Dette gjelder imidlertid ikke hager som er tilleggsdeler til seksjoner i 1. etasje. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Bilvask skal ikke skje på sameiets eiendom, hverken ute eller i garasjeanlegget.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Ingen må ha gjenstander som strekker seg utenfor balkongen.

Den enkelte plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse eller eget uteområde. Skrot, pappesker o lign skal ikke oppbevares på disse områdene. Store gjenstander, som f.eks. trampoliner, er ikke tillatt.

Mating av småfugler må unngås da dette tiltrekker rotter og måker. Dette gjelder også leiligheter oppover i etasjene da fugler mister mat ned på bakken.

Grilling og terrasseoppvarming mv på terrasser/balkonger/uteområder er kun tillatt med elektrisitet og gass, og bare så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Det er viktig å være nøye med rens av grillelementer etter grilling for å unngå generende røyk og matlukt.

Sameiet disponerer en flott hage med gress, busker og blomster. Hagen er til for alle, både barn som leker og ellers for avkobling og hygge. Alle seksjonseier, leietakere og andre som er på besøk må bidra til at trær, busker og blomster ikke ødelegges. Ferdsl gjennom hekker og bed skal unngås.



## § 4 PARKERING

Området er bilfritt og det er ikke lov å parkere kjøretøy i fellesområdet. Ved særskilt behov for kjøring, kjør sakte og med omtanke innenfor boligområdet. Biler skal ikke gå på tomgang da dette er til sjenanse for beboerne og heller ikke lovlig. Det er forbudt å parkere på oppstillingsplassen for brannbiler (plassen mellom hus c (Arnstein Arnebergs vei 1/3) og Arnstein Arnebergs vei).

Plasser i garasjeanlegget som er avsatt til gjesteparkering skal kun benyttes av gjester. Dette gjelder også de to gjesteplassene med lademulighet.

Ved ønske om elbil-lader skal kun leverandør fastsatt av Styret benyttes. Informasjon om dette finnes på Inabo garasjesameies Vibbo-sider, tema «Elbil-lader».

## § 5 HUSDYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved husdyrhold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- Husdyr skal føres i bånd innenfor innvendige og utvendige fellesarealer tilhørende sameiet og eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Under enhver omstendighet må husdyr holdes borte fra lekeplass og sandkasse.
- Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
- Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc, eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan Styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør Styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

## § 6 ANTENNER, PERSIENNER, INNSYNSKJERMING MV

Etter søknad til Styret kan det gis tillatelse til oppsetting av enkelte antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

Sameiet (sameiermøtet eller Styret) bestemmer utforming og plassering av alle faste utvendige installasjoner, herunder eventuelt markiser/persienner/screens, utebelysning på balkong/terrasse, varmepumper og lignende.

Utvendige blomsterkasser på balkonger er ikke tillatt.

## § 7 AVFALL OG SØPPEL

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Restavfall, papir / papp, plast og matavfall skal sorteres og kastes i egne containere. Større pappesker (som eksempelvis pizzaesker) må rives i mindre biter før de kastes i container. Glass og metall kan kastes i kommunens beholder som er plassert ved Kilenkollens avfallsstasjon vis à vis Arnstein Arnebergs vei 11/13.



Andre større og / eller farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formål utenfor sameiet.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

## § 8 FELLESAREALER

Hovedinngangsdørene og dørene inn til boder samt garasje skal aldri forlates ulåst.

Møbler, tepper, pyntegjenstander, sko etc skal ikke hensettes i trappeoppganger, ganger eller utenfor egen inngangsdør. Utenfor egen inngangsdør kan man legge en dørmatte.

Søppelposer må ikke settes utenfor egen inngangsdør.

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser i garasje, dertil egnede boder eller egen bod.

Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller er til hinder for rømming ved brann.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o lign må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper, snusposer og annet søppel skal ikke kastes fra egen veranda / terrasse, utenfor inngangsdørene eller på andre fellesområder.

Vær varsom når du / dere vasker veranda / terrasse. Vannet som renner ned til naboen under skitner til utemøbler etc. Ta kontakt med dine naboer under når du planlegger vask. Ved behov for grundig vask av balkonger / terrasser (spyling etc) kan Styret ta initiativ til at alle vasker sine balkonger / terrasser etasje for etasje over en fastsatt periode. Dette vil bli varslet på Vibbo slik at alle kan sørge for at utemøbler og annet kan dekkes til.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn / ut av bygget. Sameiere oppfordres til å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Sameiet disponerer fire fellesrom som anvendes slik Styret til enhver tid bestemmer.

## § 9 POSTKASSESKILT

Hver seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) i seksjonen. Kun skilt bestemt av Styret godtas. Ved behov for nye skilt, må den enkelte selv ordne dette. Informasjon om dette finnes på Vibbo under tema «Postkasseskilt».

## § 10 HJEMMESIDE, KONTAKTINFORMASJON

Hver seksjonseier plikter å holde seg orientert om informasjon som gjøres tilgjengelig på Vibbo. Seksjonseiere plikter å informere evt leietakere om viktig informasjon fra Styret. Siden har også en oppslagstavle som seksjonseiere og leietakere kan benytte ved behov for oppslag. Seksjonseiere må selv oppdatere epost-adresse og mobilnummer, informasjon om dette finnes på siden [www.fdvweb.no](http://www.fdvweb.no).



## § 11 ARBEIDER PÅ DET ELEKTRISKE ANLEGGET SAMT VANN/AVLØP

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje samt arbeider på bad / kjøkken / vaskerom som inkluderer rørpropp, må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Tilsvarende gjelder for elektrisk anlegg.

## § 12 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver seksjonseier plikter å påse at det finnes brannslukningsapparat / brannslange i egen seksjon. Det er ikke tillatt å dekke til røykvarslerne.

## § 13 BRUDD PÅ HUSORDESREGLENE

Eiere og brukere av eierseksjonene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensreglene er å anse som mislighold og kan medføre pålegg om tvangssalg eller tvangsfravikelse. Som vesentlig brudd regnes bl a utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller evt andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet, og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres til Styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

## § 14 ERSTATNINGSANSVAR

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår om følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal snarest mulig meldes til Styret og deretter, på eget initiativ og for egen regning, utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Dersom utbedring ikke finner sted innen en frist fastsatt av Styret, eller utbedringen ikke er tilstrekkelig, kan Styret la utbedring skje for seksjonseiers regning.

## § 15 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes Styret innen den frist som fremgår av sameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 26.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 29.04.23

**Selskapsnummer:** 7028 **Selskapsnavn:** Arneberg Hage Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Møtende representant fra OBOS</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Karin Spenning Zahl (5), Richard Spjeld (11)</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Behandling av årsrapport og avviklingsregnskap for 2022 Eilif</b></p> <p>Godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022 Arnstein</b></p> <p>Godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Innkomne saker til årsmøte (A)**

Styret engasjerer et firma for å kartlegge ventilasjonsrater (luftmengde) til de ulike seksjonene. Avvik fra minimum ihht TEK10 skal følges opp og utbedres.

For

Mot

**Sak 7 Innkomne saker til årsmøte (B)**

Innføre videoovervåkning av alle bodområder

For

Mot

**Sak 8 Innkomne saker til årsmøte (C)**

Sameiet går for utskifting ved bruk av vedlikeholdsfond

For

Mot

**Sak 9 Innkomne saker til årsmøte (D)**

Utbedre sikkerhet med metall rundt dørlåser og endre nøkkelsystem.

For

Mot

**Sak 10 Innkomne saker til årsmøte (E)**

Protokollen eller referat fra styremøtene gjøres tilgjengelig for sameierne.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 11 Innkomne saker til årsmøte (F)**

Styret innhenter profesjonell hjelp til å få implementert HMS i sameiet g utfører tiltak. Styret velger hvem som skal ha ansvaret for HMS oppgavene i styret og meddeler det til sameierne.

For

Mot

**Sak 12 Husordensregler**

Godkjennes

For

Mot

**Sak 13 Valg av Styremedlemmer og Valgkomite**

Velges

For

Mot

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



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.