



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 360 109  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: DALENS HAGE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

### 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, 28.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 997360109

---

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		716 312	656 725
<b>Sum inntekter</b>		<b>716 312</b>	<b>656 725</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 770	68 494
Annen driftskostnad		893 114	458 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>951 884</b>	<b>527 044</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-235 572</b>	<b>129 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 083	2 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 083</b>	<b>2 666</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 083</b>	<b>2 666</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-232 489	132 347
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</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			1
Sum varige driftsmidler		0	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 455	
Andre fordringer		41 932	41 927
Sum fordringer		44 387	41 927
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		431 766	597 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 766	597 559
Sum omløpsmidler		476 153	639 486
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>476 153</b>	<b>639 487</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		343 923	576 412
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>343 923</b>	<b>576 412</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>343 923</b>	<b>576 412</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<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		124 244	19 515
Skyldige offentlige avgifter			21 610
Annen kortsiktig gjeld		7 986	21 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>132 230</b>	<b>63 075</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>132 230</b>	<b>63 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>476 153</b>	<b>639 487</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 434246

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 997 360 109  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: DALENS HAGE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2025

#### 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, 27.05.2025



Organisasjonsnr: 997 360 109  
DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		716 312	656 725
<b>Sum inntekter</b>		<b>716 312</b>	<b>656 725</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		58 770	68 494
Annen driftskostnad		893 114	458 550
<b>Sum kostnader</b>		<b>951 884</b>	<b>527 044</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-235 572</b>	<b>129 681</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 083	2 666
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 083</b>	<b>2 666</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 083</b>	<b>2 666</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-232 489	132 347
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</b>



Organisasjonsnr: 997 360 109  
DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

## 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		0	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		2 455	
Andre fordringer			
		41 932	41 927
Sum fordringer		44 387	41 927
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		431 766	597 559
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		431 766	597 559
Sum omløpsmidler		476 153	639 486
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>476 153</b>	<b>639 487</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	343 923	576 412
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>343 923</b>	<b>576 412</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>343 923</b>	<b>576 412</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
<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	124 244	19 515
Skyldige offentlige avgifter		21 610
Annen kortsiktig gjeld	7 986	21 950
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>132 230</b>	<b>63 075</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>132 230</b>	<b>63 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>476 153</b>	<b>639 487</b>



Organisasjonsnr: 997 360 109  
DALENS 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

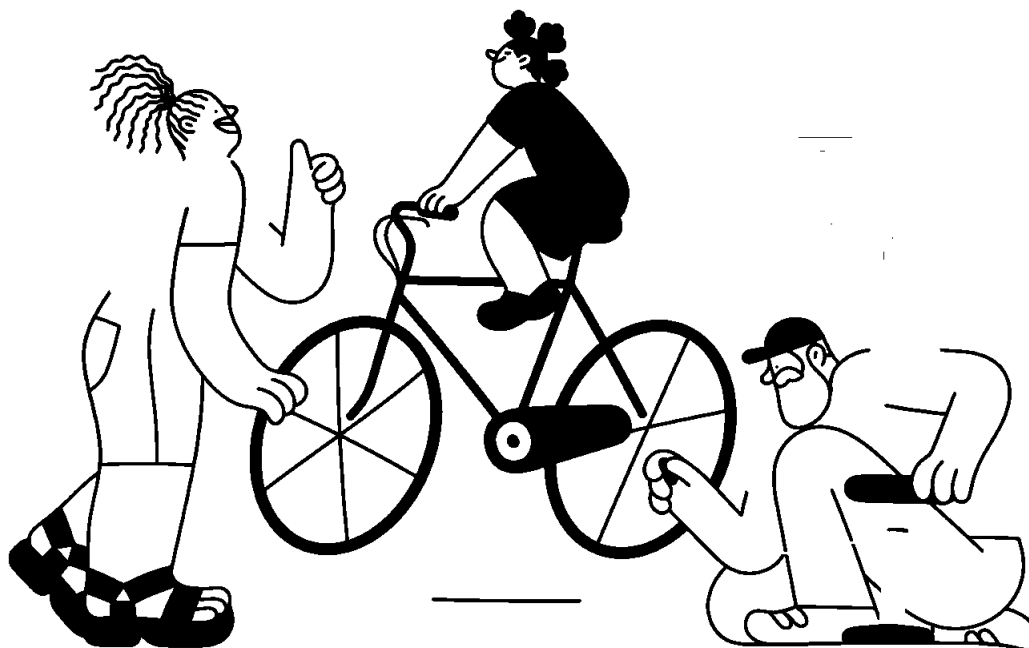
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 4324

DALENS HAGE BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i DALENS 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.

### Dato for årsmøtet:

12. mai 2025 kl. 19:00, Toppenhaugen Eldresenter..

### 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 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til endring av husordensregler punkt 12, parkering (forslag fra Styret)
9. Vedlikehold av ventilasjonsanlegg - endring av betaling/øke felleskostnader (Sak fra styret)

Med vennlig hilsen,

Styret i DALENS 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Styrets innstilling

Styret ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

### Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

### Forslag til vedtak

Bli ordnet i det fysiske møtet.

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 at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

### Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.



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 2024

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

#### Vedlegg

- 1. 4324 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 4324 Årsberetning.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 44 500.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 44 500.

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte



## Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i det fysiske møtet.
- Velges i det fysiske møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i det fysiske møtet

Sak 8

## Forslag til endring av husordensregler punkt 12, parkering (forslag fra Styret)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av tekst:

### PARKERING

\*Med kjøretøy menes bil, bobil, båt, motorsykkel, snøscooter, tilhenger o.l.\*

Sameiet disponerer totalt 19 stk fellesplasser + 3 handicap plasser. Handicapparkeringen skal brukes av sjåførere med gyldig HC-bevis som er synlig plassert ved frontruten.

Alle husstander i boligsameiet har tilgang til garasje og styret oppfordrer alle til å benytte denne til parkering av kjøretøy . Spesielt hvis husstanden har mer enn ett kjøretøy .

Det er ikke rom for at en husstand kan benytte mer enn 2 parkeringsplasser samtidig (inkludert garasjen), unntak vil være besøkende på fellesparkeringen.

Kjøretøy som ikke er i bruk, enten uten gyldig registreringsnummer, eller at kjøretøyet ikke er kjørbart, må fjernes fra fellesparkeringen.

To plasser i forbindelse med ladesøylen for elbil, skal i utgangspunktet ikke benyttes av andre enn hybrid/ elbiler tilkoblet ladesøylen, unntak vil være hvis alle andre plasser er opptatt.

Parkeringsområdet skal ikke benyttes av andre enn eiere eller leiere av leilighetene, besøkende eller arbeidsutførende til disse.

Fellesområdene skal ikke benyttes til parkering. Kun stopp for av- og pålessing er tillat.

Sykler skal parkeres i stativene som er satt opp for dette bruk.



## Forslag til vedtak

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta det nye punktet i husordensreglene.

## Sak 9

### Vedlikehold av ventilasjonsanlegg - endring av betaling/øke felleskostnader (Sak fra styret)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedlikehold av ventilasjonsanlegget kan bli en stor kostnad for sameiet dersom alle utgifter skal betales av sameiet og ikke per beboer, for eksempel ved ødelagt ventilasjonsmotor o.l. Dersom beboere ønsker at disse vedlikeholdskostnadene fortsatt skal dekkes av sameiet, må felleskostnadene økes noe.

Styret ønsker at beboere skal stemme over dette:

1. Øke felleskostnadene og sameiet dekker kostnader av service og reparasjoner.
2. Sameiet dekker kostnadene for service av ventilasjonsanlegget som skal gjennomføres hvert 3. år. Andre utgifter i forbindelse med reparasjoner o.l. dekkes av beboer selv.

#### Forslag til vedtak

Styret ønsker å inkludere beboerne i denne avgjørelsen.



Til årsmøtet i Dalens Hage Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Dalens Hage Boligsameie som viser et underskudd på kr 232.489. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport og budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



## 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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:  
Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening  
Bankgiro: 8397.05.05914  
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA



**DALENS HAGE BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 997 360 109, KUNDENR. 4324**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	692 880	643 368	693 000	768 960
Andre inntekter	3	23 432	13 357	5 000	5 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>716 312</b>	<b>656 725</b>	<b>698 000</b>	<b>773 960</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 270	-8 464	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-44 500	-60 030	-40 000	-44 500
Revisjonshonorar	6	-6 063	-5 688	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-87 405	-83 005	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-38 711	-7 844	-8 500	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-337 806	-30 534	-316 000	-246 000
Forsikringer		-102 620	-91 849	-101 000	-121 000
Energi/fyring		-44 637	-51 972	-53 000	-56 000
TV-anlegg/bredbånd		-158 501	-146 302	-155 000	-161 000
Andre driftskostnader	9	-117 371	-41 356	-60 000	-114 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-951 884</b>	<b>-527 044</b>	<b>-832 140</b>	<b>-855 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-235 572</b>	<b>129 681</b>	<b>-134 140</b>	<b>-81 040</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	3 083	2 666	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 083</b>	<b>2 666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-232 489</b>	<b>132 347</b>	<b>-134 140</b>	<b>-81 040</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	132 347		
Fra opptjent egenkapital		-232 489	0		



**DALENS HAGE BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 997 360 109, KUNDENR. 4324**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Ladestasjon el-bil	11	0	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 455	0
Forskuddsbetalte kostnader		41 932	37 861
Andre kortsiktige fordringer		0	4 066
Driftskonto OBOS-banken		431 766	584 413
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	13 146
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>476 153</b>	<b>639 486</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>476 153</b>	<b>639 487</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		343 923	576 412
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>343 923</b>	<b>576 412</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 986	6 920
Leverandørgjeld		124 244	19 515
Skyldige offentlige avgifter		0	21 610
Annen kortsiktig gjeld		0	15 030
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>132 230</b>	<b>63 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>476 153</b>	<b>639 487</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 28.04.2025, Digital signering,  
Styret i Dalens Hage Boligsameie

Kirsti Omberg/S/ Atle Stærli/S/  
Sophie Stangebye /S/ Ida Ninett B Berg /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.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	692 880
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>692 880</b>

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

Cacharge AS, lading el-bil	23 432
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>23 432</b>

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

Fri bil, tlf etc.	-15 000
Naturalytelser speilkonto	15 000
Diverse lønn, ikke avg.pl	-8 000
Arbeidsgiveravgift	-6 270
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 270</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 44 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 063.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 336
NORSK ELBILFORENING	-14 375
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-38 711</b>

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

Blue Tec AS	-252 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-252 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-14 101
Drift/vedlikehold elektro	-6 361
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 239
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 673
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 933
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-337 806</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 781
Snørydding	-79 031
Andre fremmede tjenester	-709
Kontor- og datarekvisita	-51
Trykksaker	-776
Andre kontorkostnader	-19 222
Gave, ikke fradragsberettiget	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 800
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-117 371</b>

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

Renter bank	2 908
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	175
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3 083</b>

**NOTE: 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	18 625
Avskrevet tidligere	-18 624
Avgang 2024	-1
	0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>0</b>



## ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sophie Stangebye	Gjersjøveien 50 B
Styremedlem	Kirsti Omberg	Gjersjøveien 54 D
Styremedlem	Atle Stærli	Odins Vei 15 D
Styremedlem	Ida Ninett B Berg	Gjersjøveien 50 C

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [dalenshage@styrerommet.no](mailto:dalenshage@styrerommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Dalens Hage Boligsameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Dalens Hage Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997360109, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

244 1051

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

Dalens Hage Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Dalens Hage Boligsameie - Styrets arbeid 2024/2025

I løpet av styreperioden 2024/2025 har styret avholdt ni møter - syv ordinære styremøter og to regnskaps- og budsjettmøter. Det har også blitt gjennomført en rekke eksterne møter og befaringer, blant annet med Elbilforeningen, elektrofirmaer, vedlikeholdsleverandører og FolloRen AS. De ordinære møtene har hovedsakelig omhandlet etablering av serviceavtaler, planlegging av vedlikeholdsarbeid og fortløpende håndtering av saker.

Nytt for denne perioden har vært sammensetningen av antall styremedlemmer, med tre styremedlemmer istedenfor to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styrets erfaring med denne inndelingen har vært positiv, da den har bidratt til økt arbeidskapasitet for styret. Det er ønskelig å fortsette med denne sammensetningen den kommende perioden også.

De største prosjektene for året 2024/2025 har vært etablering av infrastruktur for elbilanlegg i garasjene, samt installasjon av fibernett i alle leiligheter. Uforutsette hendelser de siste månedene er hovedsakelig relatert til uvær og trær som har falt ned ved bygg 54. Disse hendelsene har blitt håndtert og fulgt opp fortløpende.

Vedlikeholdsplanen for neste periode er under arbeid. Planlagte tiltak er blant annet vedlikehold av skråningen ved bygg 54, kartlegging av fukt i garasjene og service av ventilasjonsanlegget, som etter anbefaling bør utføres hvert tredje til fjerde år.

Styret har hatt som mål å ta i bruk Vibbo mer aktivt for å inkludere beboerne i relevante beslutninger, for eksempel i valget mellom Altibox og Telenor, samt utsending av informasjon om pågående og kommende saker. Takk til alle beboere som har bidratt med innspill, spørsmål, ros og forslag til forbedringer via Vibbo og e-post – styret setter pris på deres engasjement!



Dalens Hage Boligsameie

## **ÅRSREGNSKAPET 2024**

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

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

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Det ble et underskudd på kr 232 489 i 2024.

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 343 923.

*Dette er en grei arbeidskapital.*

## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning i felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 316 000 til vedlikehold.

### Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Alle kommunale avgifter blir fakturert direkte fra kommunen til seksjonseier.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Dalens 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 2024.

Budsjettet er basert på kr 170 (7,56 %) i økning av felleskostnadene pr. måned fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

<https://vibbo.no/4324>

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 791437.

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.



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 12.05.25

Selskapsnummer: 4324 Selskapsnavn: DALENS HAGE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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