



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 512 716  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅRÅSEN 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: 26.03.2025

### 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, 24.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921512716

---

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		6 907 172	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 907 172</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		256 725	
Annen driftskostnad		6 591 062	
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 847 787</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59 385</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 328	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 328</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		17	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>38 311</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>97 696</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>97 696</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>97 696</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 696	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>97 696</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		144 918	
Andre fordringer		41 728	
Sum fordringer		186 646	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 054 681	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 054 681	
Sum omløpsmidler		2 241 326	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 241 326</b>	<b>0</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		1 500 448	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 500 448</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 500 448</b>	<b>0</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		708 460	
Annen kortsiktig gjeld		32 418	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>740 878</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>740 878</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 241 326</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 361893

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 512 716  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅRÅSEN 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: 26.03.2025

#### 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, 23.04.2025



Organisasjonsnr: 921 512 716  
ÅRÅSEN 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		6 907 172	
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 907 172</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		256 725	
Annen driftskostnad		6 591 062	
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 847 787</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>59 385</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 328	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 328</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		17	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>38 311</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>97 696</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>97 696</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>97 696</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		97 696	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>97 696</b>	



Organisasjonsnr: 921 512 716  
ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		144 918	
Andre fordringer		41 728	
Sum fordringer		186 646	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 054 681	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 054 681	
Sum omløpsmidler		2 241 326	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 241 326</b>	<b>0</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		1 500 448	
Sum opptjent egenkapital		1 500 448	



Sum egenkapital	1 500 448	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	708 460	
Annen kortsiktig gjeld	32 418	
Sum kortsiktig gjeld	740 878	0
Sum gjeld	740 878	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 241 326	0



Organisasjonsnr: 921 512 716  
ÅRÅSEN 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. 782

ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i ÅRÅSEN 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. mars kl. 18:00 og lukker 31. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/782>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 26. mars kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 26. mars kl. 18:00, Digitalt.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Lenke til digitalt møte

Digitalt årsmøte 2025 for Åråsen Hage Boligsameie

Onsdag, 26. mars · 18:00–20:00

Tidssone: Europe/Berlin

Google Meet – sånn kan du bli med

Link til videosamtalen: <https://meet.google.com/qzo-ktde-rac>

Eller slå nummeret: (NO) +47 21 40 02 73 PIN-kode: 369 391 883#

Flere telefonnumre: <https://tel.meet/qzo-ktde-rac?pin=6102531783253>

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner



3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Vedtektsendringer
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Valg av styreleder/styremedlemmer

Med vennlig hilsen,  
Styret i ÅRÅSEN 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

Styreleder Espen Syse Houge velges som møteleder.

### Forslag til vedtak

Espen Syse Houge er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Protokollvitner på et årsmøte i et sameie er personer som velges for å bekrefte at møtets protokoll, altså referatet som dokumenterer hva som ble besluttet under møtet, er korrekt. Dette er en form for kvalitetskontroll og dokumentasjon for å sikre at protokollen er i samsvar med det som faktisk ble vedtatt på møtet.

### Styrets innstilling

Styremedlemmene og seksjonseierne Stian Klepp og Helle Dahl signerer årsmøteprotokollen.

### Forslag til vedtak

Stian Klepp og Helle Dahl er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE ÅRSRAPPORT 2024

#### Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder Espen Syse Houge
- Styremedlem Stian Klepp
- Styremedlem Helle Berit Dahl
- Styremedlem Trygve Medbøe (trakk seg februar 2025)
- Styremedlem Atiqur Rahman (trakk seg desember 2024)

#### Selskapsinformasjon

Åråsen Hage Boligsameie har organisasjonsnummer 921512716. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne. Forretningsfører har siden 1. april. 2024 vært OBOS. Revisor har vært statsautorisert revisor SLM Revisjon.

#### Sameiet, eiendommen og bygningene

Åråsen Hage Boligsameie ble stiftet 11.09.2018. Sameiet består av 153 boligseksjoner, fordelt på 6 bygninger med adressene Åræssvingen 13-23, 2007 Kjeller. I tillegg er det 1 næringsseksjon bestående av garasjeanlegget i kjeller under byggene. Eiendommen har gnr 29, bnr 1132 i Lillestrøm kommune.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg og arbeidsmiljø.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

#### HMS-tiltak utført i perioden:

- Jevnlig dialog vaktmester.
- Inspeksjon lekeplass.



- Orientering til beboere om vedlikehold gjennom månedlige nyhetsbrev.

## Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling 20.3.2024 har styret avholdt 3 styremøter og behandlet rutinesaker internt. Styret har jevnlig intern dialog på digitale kommunikasjonskanaler.

- Budsjettering.
- Regulering av felleskostnader.
- Forberedelse og gjennomføring av årsmøte.
- Internkontroll av HMS- plan (helse, miljø, og sikkerhet).
- Forbedring av eksisterende avtaler med nye og eksterne leverandører.
- Oppmerking av gjesteparkeringsplasser.
- Opprettet WIFI-nettverk i garasjen.
- Frostsikring av og utbedring av oppheng til rør i bod og garasje.
- Planlegging, gjennomføring og oppfølging av ventilasjonsrens.
- Planlegging, gjennomføring og oppfølging av vindusvask med drone.
- Oppgradering av nettverk i heis fra 2G til 4G og installering av dnb-knapper.

## Løpende vedlikehold

- Månedlig nyhetsbrev til beboere for oppdateringer.
- Velkomstmil og informasjon til nye beboere.
- Vaske bort grafatti og tagging.
- Fjerning av dumpede gjenstander i bod- og fellesområdet.
- Dialog med vaktmester.
- Forberedelser til og gjennomføring av dugnad i mai.
- Oppdateringer i Vibbo for å ha riktig oversikt over sameiets beboere.
- Undersøke og utbedre ladebokser til el-biler som går offline.
- Årlig service og oppfølging av elektrisk anlegg, heis, dører, sprinkleranlegg, rør, brann- og varslingssystem, ventilasjonsaggregat, og andre tekniske installasjoner.
- Håndtering av diverse tilbakemeldinger, bestillinger og ønsker fra beboere.
- Oppfølging, vedlikehold og forbedring av uteområder.
- Planlegging og gjennomføring av garasjevask.
- Skilting, eksempelvis "Husk båndtvang"-skilt.
- Utbedring av radiatorproblemer og bytte ut defekte tekniske deler.
- Forebygging av og utredning om potensielle skadedyr.
- Vedlikehold av kjeller og garasje, f.eks smøring av garasjeport, skifte utslitte vifter og bytte filtre.
- Diverse småinnkjøp, som koster, spader, strøsand og lignende.
- Vedlikehold og reparasjon av veier.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.



Alle seksjonseiere har tilgang til Min side på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no), og det er seksjonseiers ansvar å sørge for at kontaktinformasjon både til seg selv og eventuell leietaker er oppdatert. Vi oppfordrer samtlige til å gjøre seg kjent med denne siden, og følge med på nyheter som legges ut her. Det finnes også en egen Vibbo-app man kan laste ned for varslinger.

## Regnskapet for 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.

## Kommentarer til inntekter og kostnader

Driftsinntektene var omtrent som forventet.

Driftskostnadene var noe høyere enn budsjettet, det gjelder hovedsakelig elektro, utvendig anlegg, heis og brannsikring. Det var utbedringer av sprinkleranlegget i brannsikringen som hadde størst avvik i forhold til budsjettet kostnad for brannsikring.

## Resultat

Årets resultat, kr 97 696, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Arbeidskapital

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

Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 500 448.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

## Felleskostnader

Budsjettet er basert på 3,00 % økning fra 01.06.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Kostnadsutvikling / budsjett for 2025

*Felleskostnader:* Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

*Øvrig:* Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

## Planlagt vedlikehold

Rens av samtliges ventilasjonsaggregater ble gjennomført i februar. Kostnaden ble omtrent 300 000kr. Det er ikke planlagt større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og det er kun budsjettet med forefallende vedlikehold.

## Forsikring

*Bygninger:* Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Storebrand Forsikring ASA, polise nr 8687136. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv. Egenandel er for tiden kr 12.000,-. Egenandelen kan avvike i enkelte tilfeller. Beboere skal varsle styret før forsikringssak meldes inn, som igjen skal godkjennes av styret. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

## Skadedyr



«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygningen etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter; se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

#### Ved skade

Kontakt styret for ytterligere informasjon. Ved akutt skade kan Storebrand vakttelefon +47 915 08880 benyttes.

#### Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Leietakere kan registreres på Min side på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no).

#### Om vedtektsfestet:

Korttidsutleie er tillatt inntil 60 dager pr år, men informasjon om bruker og varigheten på leieforholdet skal meldes til styret på forhånd.

#### Parkering og lading av bil

Sameiet har 79 parkeringsplasser og et garasjeanlegg. Det er 24 plasser med elbil-ladere. Styret oppfordrer til kjøp og montering av Zaptec-ladere og kan være behjelpelig. Kjøp og salg av garasjeplasser kan eksempelvis gjøres via sameiets Facebookgruppe eller i Vibbo.

#### Driften av sameiet

Sameiet har avtale med Komplet Drift AS om vaktmestertjeneste. Nøkler bestilles av seksjonseier gjennom styret, og må betales av den enkelte. Renhold i fellesarealene utføres av Komplet Drifts underleverandør, Clean Start. Matteservice leveres av Avask. Sameiet har avtale med Østlandske Parkering om håndheving av parkering og gjesteparkering. VVS og rørleggertjenester leveres av Norsk VVS Ekspert.

Styret kan også kontaktes på epost: [arashageboligsameie@gmail.com](mailto:arashageboligsameie@gmail.com) eller [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.02.2025

#### Styrets innstilling

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsregnskap godkjennes. 97 696kr overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf
3. Årsregnskap 2024.pdf



Sak 5

## Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene våres inneholder utdatert informasjon. Vi har gjort noen korrigeringer og forslag til justeringer. Disse er markert med gjennomstreking eller rød skrift. Se vedlegg.

**Styrets innstilling**

Vedtektsendringene godkjennes.

**Forslag til vedtak**

Vedtektsendringene godkjennes.

**Vedlegg**

4. Vedtekter for Åråsen Hage Boligsameie revidert 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar er en godtgjørelse som gis til medlemmer av styret i et sameie, borettslag, selskap eller annen organisasjon som en kompensasjon for det arbeidet de utfører i styret. Honorarene er ment å reflektere arbeidsmengden, ansvaret og tidsbruken som styrevervet innebærer.

**Styrets innstilling**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

**Forslag til vedtak**

Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000.

Sak 7

## Valg av styreleder/styremedlemmer

Styreleder i et sameie har en sentral og viktig rolle i driften og ledelsen av sameiet. Rollen innebærer ansvar for å lede styrets arbeid og sørge for at sameiet fungerer i tråd med lovgivning, vedtekter og vedtak fra årsmøtet.



**Styremedlem** i et sameie innebærer å ha et ansvar for drift og forvaltning av fellesarealer og økonomien i sameiet. Styret representerer alle seksjonseiere og skal sørge for at sameiet drives i tråd med eierseksjonsloven, vedtektene og eventuelle husordensregler.

#### Innstilling

- Espen Syse Houge gjenvelges som styreleder.
- Linn Østvang velges inn som styremedlem.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Syse Houge

Espen Syse Houge har vært styreleder i sameiet siden august 2023. Han er positiv til å fortsette i dette vervet.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Linn Marlen Nyborg Østvang

Linn Østvang stiller til valg som styremedlem for ett, 1, år.



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

## Kommentarer til inntekter og kostnader

Driftsinntektene var omtrent som forventet.

Driftskostnadene var noe høyere enn budsjettert, det gjelder hovedsakelig elektro, utvendig anlegg, heis og brannsikring. Det var utbedringer av sprinkleranlegget i brannsikringen som hadde størst avvik i forhold til budsjettert kostnad for brannsikring.

## Resultat

Årets resultat, kr 97 696, vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 500 448.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

## Felleskostnader

Budsjettet er basert på 3,00 % økning fra 01.06.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Åråsen Hage Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åråsen Hage Boligsameie som viser et overskudd på NOK 97 696. 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 5. mars 2025  
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**BRANDT, GURO HØNSEN**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

05.03.2025 10:03:21

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



### ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 512 716, KUNDENR. 782

#### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 890 575	6 852 500	6 914 000	7 102 000
Ladeinntekter EL-bil		16 597	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 907 172</b>	<b>6 852 500</b>	<b>6 914 000</b>	<b>7 102 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-31 725	-14 100	-49 000	-35 000
Styrehonorar	4	-225 000	-100 000	-225 000	-250 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 950	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-184 964	-201 543	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	6	-10 864	-3 750	0	0
Drift og vedlikehold	7	-1 655 678	-502 401	-513 000	-518 000
Forsikringer		-275 475	-275 965	-292 000	-361 000
Kommunale avgifter	8	-1 975 280	-1 823 952	-2 120 000	-2 284 000
Energi/fyring	9	-1 604 438	-1 653 949	-1 765 000	-1 765 000
TV-anlegg/bredbånd		-368 150	-890 059	-367 000	-382 000
Andre driftskostnader	10	-509 214	-632 132	-680 500	-697 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 847 787</b>	<b>-6 104 801</b>	<b>-6 193 500</b>	<b>-6 483 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>59 385</b>	<b>747 699</b>	<b>720 500</b>	<b>619 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 328	27 649	0	0
Finanskostnader	12	-17	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>38 311</b>	<b>27 649</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>97 696</b>	<b>775 348</b>	<b>720 500</b>	<b>619 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		97 696			





## ÅRÅSEN HAGE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 512 716, KUNDENR. 782

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		144 918	99 835
Forskuddsbetalte kostnader		34 491	140 766
Andre kortsiktige fordringer	13	7 237	0
Driftskonto OBOS-banken		1 701 391	0
Sparekonto OBOS-banken		353 290	0
Innskudd i andre banker		0	1 503 423
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 241 326</b>	<b>1 744 024</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 241 326</b>	<b>1 744 024</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 500 448	1 402 752
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 500 448</b>	<b>1 402 752</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 418	0
Leverandørgjeld		708 460	327 787
Annen kortsiktig gjeld		0	13 485
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>740 878</b>	<b>341 272</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 241 326</b>	<b>1 744 024</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 17.02.2025  
Styret i Åråsen Hage Boligsameie

Espen Syse Houge

Helle Berit Dahl

Trygve Andreas Medbøe

Stian Klepp

Md Atiqur Rahman



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTTO**

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

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

Felleskostnader	6 704 775
Garasje	185 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 890 575</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 725
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-31 725</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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 225 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
BORI BBL	-10 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-10 864</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 921
Drift/vedlikehold VVS	-89 569
Drift/vedlikehold elektro	-101 523
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-347 699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-326 398
Drift/vedlikehold brannsikring	-631 356
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 835
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-59 645
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 838
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-3 895
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 655 678</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt, vann/avløp og renovasjon	-1 975 280
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 975 280</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-170 195
Fjernvarme	-1 434 243
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 604 438</b>

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

Container	-10 548
Håndverktøy	-1 084
Annet driftsmateriale	-832
Vaktmestertjenester	-79 195
Vakthold	-3 750
Renhold ved firmaer	-291 530
Snørydding	-106 206
Andre fremmede tjenester	-10 020
Andre kontorkostnader	-829
Bank- og kortgebyr	-5 218
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-509 214</b>





**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	9 534
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 124
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 670
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>38 328</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-17
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17</b>

**NOTE: 13**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Øvrige kortsiktige fordringer	7 237
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>7 237</b>





## Vedtekter for Åråsen Hage Boligsameie

(org. nr. 921 512 716)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 10.09.2018. Revidert 08.05.2019, 06.04.2022, 30.03.2023 og 26.03.2025.

### 1. Navn

#### 1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Åråsen Hage Boligsameie.

Sameiet består av 153 boligseksjoner, fordelt på byggene 1 - 6 og en næringsseksjon (N154) (parkeringskjeller). Innflyttingen vil skje gradvis. Sameiet har gnr 29 og bnr 1132 i Lillestrøm kommune.

Under bygget er det etablert en egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 79, organiseres som en næringsseksjon (N-154) hvor hver kjøper av en parkeringsplass har 1/79 andel. Noen av parkeringsplassene er også HC plasser, for øvrig jfr. p. 2-2. Boder organiseres som tilleggsdeler til seksjonen. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller. Salg, kjøp og leie av parkeringsplasser foregår mellom beboere, men styret skal varsles for å ha oppdatert oversikt.

Utearealer/fellesarealer på egen tomt, driftes og vedlikeholdes av boligsameiet.

Øvrige fellesarealer ligger på Åråsen fellesområde, herunder bl.a. t gjesteparkeringsplasser (sammen med øvrige boligselskaper på området). Eierne av gnr 29 og bnr 1130, gnr 29 og 1131 og 29 1132, eier sammen gnr 29 bnr 968. Det er utarbeidet egne vedtekter og kart over Åråsen fellesområde. Driftskostnader fordeles mellom boligselskapene etter sameiebrøk.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheter for bolig.



Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenhets sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

## 2. Rettslig råderett

### 2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde bortleie av seksjonen på «Min side» i Vibbo om hvem som er ny leietaker.

~~Seksjonseier har plikt til å melde bortleie av seksjonen på «Min side» i BORI portalen om hvem som er ny leietaker.~~

Ved utleie av parkeringsplass(er) skal styret ha skriftlig melding fra seksjonseier om dette.

En seksjonseier er fullt ansvarlig for leierens handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Ved salg av seksjon skal styret og forretningsfører ha skriftlig melding om dette. Salg og utleie av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere er forbudt. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

### 2-2 Parkeringsplasser for bevegelsehemmede (HC)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

### 2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.



(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er begrenset kapasitet på hovedtavlen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

### **3. Bruken av boligen og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmpumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-2 Ordensregler**

Seksjonseiermøtet fastsetter regler. Man plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

#### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,



varmekabler, ventilasjonsaggregat, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, ventilasjon, radiatorer og røropplegg, anlegg, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l

(4) Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksel og tekniske installasjoner i tilknytning til drift av fjernvarme fra Akershus Varme.

(4) Seksjonseier skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**



(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, fjernvarme, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, internett, kommunale avgifter, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l fordeles etter antall parkeringsplasser. Parkeringsleie er p. t satt til kr 200,- pr mnd. Leien skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av anlegget. Styret fastsetter priser på parkeringsplassene.

(4) Fjernvarme, herunder oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmeveksel internt, fra Akershus Varme, og kostnadene fordeles etter BRA pr. seksjon.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(6) Seksjonseierne er eiere av Åråsen Fellesområde, og skal betale sin andel til drift og vedlikehold som del av felleskostnadene (fordeles av styret etter sameiebrøk (egne vedtekter)).

## **5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

## **5-3 Heftelsesform**

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**



Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

## **6-3 Fravikelse**

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning**

- (1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.
- (4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

### **7-2 Styremøter**

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

### **7-3 Styrets oppgaver**



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

#### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **7-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

#### **7-6 Representasjon og fullmakt**

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

### **8. Årsmøtet**

#### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

#### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



### 8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: · behandle styrets årsberetning, · behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, · velge styremedlemmer, behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har



bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

## **8-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.



## 8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

## 8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## 8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

## 8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet



c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

## **10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 26.03.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 31.03.25

Selskapsnummer: 782 Selskapsnavn: ÅRÅSEN 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: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Espen Syse Houge er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stian Klepp og Helle Dahl er valgt.</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 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsregnskap godkjennes. 97 696kr overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Vedteksendringer</b></p> <p>Vedtektsendringene godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrehonoraret fastsettes til kr 250 000.

For

Mot

**Sak 7 Valg av styreleder/styremedlemmer**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Espen Syse Houge

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

Linn Marlen Nyborg Østvang



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.