



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 683 248
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

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, 29.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988683248

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 373 932	7 873 577
Sum inntekter		8 373 932	7 873 577
Kostnader			
Lønnskostnad		314 916	314 916
Annen driftskostnad		7 380 813	8 507 083
Sum kostnader		7 695 729	8 821 999
Driftsresultat		678 203	-948 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 496	6 370
Sum finansinntekter		12 496	6 370
Annen finanskostnad		172 183	140 575
Sum finanskostnader		172 183	140 575
Netto finans		-159 687	-134 205
Resultat før skattekostnad		518 516	-1 082 627
Årsresultat		518 516	-1 082 627
Totalresultat		518 516	-1 082 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		518 516	-1 082 627
Sum overføringer og disponeringer		518 516	-1 082 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		91 278	18 534
Andre fordringer		168 323	317 157
Sum fordringer		259 601	335 691
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 701 824	1 194 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 701 824	1 194 235
Sum omløpsmidler		1 961 425	1 529 927
SUM EIENDELER		1 961 425	1 529 927

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 083 580	1 602 095
Sum opptjent egenkapital		-1 083 580	-1 602 095
Sum egenkapital		-1 083 580	-1 602 095
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 052 549	2 563 100
Sum annen langsiktig gjeld		2 052 549	2 563 100
Sum langsiktig gjeld		2 052 549	2 563 100
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		824	57 090
Leverandørgjeld		877 633	406 070
Annen kortsiktig gjeld		113 999	105 762
Sum kortsiktig gjeld		992 456	568 922
Sum gjeld		3 045 005	3 132 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 961 425	1 529 927



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374073

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 683 248
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

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, 28.04.2025



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSSKOGEN BOLIGSAMEIE I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 373 932	7 873 577
Sum inntekter		8 373 932	7 873 577
Kostnader			
Lønnskostnad		314 916	314 916
Annen driftskostnad		7 380 813	8 507 083
Sum kostnader		7 695 729	8 821 999
Driftsresultat		678 203	-948 422
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 496	6 370
Sum finansinntekter		12 496	6 370
Annen finanskostnad		172 183	140 575
Sum finanskostnader		172 183	140 575
Netto finans		-159 687	-134 205
Resultat før skattekostnad		518 516	-1 082 627
Årsresultat		518 516	-1 082 627
Totalresultat		518 516	-1 082 627
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		518 516	-1 082 627
Sum overføringer og disponeringer		518 516	-1 082 627



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		91 278	18 534
Andre fordringer		168 323	317 157
Sum fordringer		259 601	335 691
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 701 824	1 194 235
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 701 824	1 194 235
Sum omløpsmidler		1 961 425	1 529 927
SUM EIENDELER		1 961 425	1 529 927
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 083 580	1 602 095
Sum opptjent egenkapital		-1 083 580	-1 602 095



Sum egenkapital	-1 083 580	-1 602 095
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 052 549	2 563 100
Sum annen langsiktig gjeld	2 052 549	2 563 100
Sum langsiktig gjeld	2 052 549	2 563 100
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	824	57 090
Leverandørgjeld	877 633	406 070
Annen kortsiktig gjeld	113 999	105 762
Sum kortsiktig gjeld	992 456	568 922
Sum gjeld	3 045 005	3 132 022
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 961 425	1 529 927



Organisasjonsnr: 988 683 248
ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5653

ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I



Velkommen til årsmøte i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

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:

6. mars 2025 kl. 18:00, FUS skytterbane Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Finansiering av vedlikehold på fasaden til Blokk 58
7. Flytte sykkelstativene som er i bunnen av akebakken
8. Utrede, og hvis kostnadmessig mulig, flytte lyktestolpen nederst i akebakken i bakgården noen meter nærmere Årvollveien 56.
9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til originale farger:
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I



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.

Forslag til vedtak
Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Finansiering av vedlikehold på fasaden til Blokk 58

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fasaden på blokk 58 som vender mot parken har behov for vedlikehold. Den stående kledningen, som er på hoveddelen av fasaden, er utført uten skjot («not og fjær»), og heller ikke som tømmermannskledning (med overligger og underligger). Det er anbefalt å bytte all kledningen slik at den blir utført stående med skjot. Samtidig vil det monteres en ny vindsperre bak kledningen, over gipsplatene. Til slutt males hele fasaden, også liggende kledning på de blå «kassene» øverst. Styret anbefaler at dette gjøres i to etapper, vår/sommer 2026 og vår/sommer 2027. Kostnadsestimat pr. Februar 2025: 6 000 000 millioner kroner. Det vil da si ca. 42 000 kroner i snitt per leilighet.



Finansiering gjennom innskudd fra seksjonseiere - på 6 000 000 kroner finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne, fordelt etter individuell brøk. Gjennomsnittspris er ca. 42 000 kroner per leilighet, og vil bli krevd inn over flere avdrag.

Finansiering gjennom låneopptak - Kostnaden på 6 000 000 kroner finansieres ved låneopptak. Lånet fordeles etter seksjonens individuelle brøk. En rente på ca. 7,37% med nedbetaling over 10 år utgjør i snitt ca. 482 kroner økning i fellesutgiftene for hver leilighet.

Om man ønsker å komme frem til ca. kostnad for sin leilighet kan man gange arealet på sin leilighet med 411,-. Minner om at vi følger eierbrøken ved stiftelse, så oppmålt areal ved kjøp/salg vil kun gi en indikasjon.

Styrets innstilling

Styrets anbefaling er at årsmøtet går for forslag 1. Dette da man unngår kapitalkostnader (renter), og at sameiet allerede har et løpende lån etter vedlikehold av fasader i 2023 og 2024. Det er uheldig at et sameie påfører seg store lånekostnader. Da sameiet ikke kan stille sikkerhet i eiendommen, kan det kun tas opp usikret lån, noe som gir dårligere betingelser.

Forslag til vedtak 1

Vedlikeholdet finansieres ved direkte innskudd fra seksjonseierne

Forslag til vedtak 2

Vedlikeholdet finansieres gjennom låneopptak.

Sak 7

Flytte sykkelstativene som er i bunnen av akebakken

Forslag fremmet av:

Ingeborg Urianstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hvert vinterhalvår benyttes bakken ned mot sykkelstativene i bakgården ved gjennomgang 54 - 54 som akebakke av flere tiltalls store og små barn i Årvollskogen boligsameie. Det legges røde gummimatter på sykkelstativene for å dempe slaget når det akende barnet treffer stativet i opptil relativt høy hastighet. Dette krasjet gjør imidlertid ofte vondt for barnet, spesielt når bakken er isete og hard og farten dermed stor. De røde gummimattene siger dessuten svært ofte ned slik at metallet i selve sykkelstativet kommer godt frem og kan skade barn, med høyest risiko for hodet. Sykkelstativene er store deler av akesesongen ikke dekket til fordi gummimattene har seget ned og frosset fast delvis under snøen. Flere foreldre har hvert år forsøkt å feste mattene bedre, uten hell, og matter festet på sykkelstativene synes å være en gjennom flere år velutprøvd og lite tilfredsstillende løsning. Se bilde 1 og 2 vedlagt, tatt 5. februar 2025, som viser hvordan mattene har sunket ned og er begravd under og frosset fast i snøen. Betongen som sykkelstativet er festet i på bakken har i tillegg skarpe kanter og spisse hjørner. Spesielt utgjør det spisse hjørnet som ligger akkurat der den bratteste delen av akebakken munner ut, og som ikke lar seg dekke av gummimatte, en risiko for akende barn på akematter ved lite snø. Flere barn uttrykker bekymring for å treffe sykkelstativene og skade seg under aking. Det vil tilsynelatende være god kost/nytte i å flytte sykkelstativene noen meter nærmere Årvollveien 56, eksempelvis foran eller



rett bortenfor den lille dammen. Saken har tilsynelatende bred støtte blant sameiet eiere, med referanse til et innlegg på sameiets Facebookgruppe, se bilde 3.

Styrets innstilling

Styret minner om at dette går på utenomhusarealene som vi er i sameie med sameie 2 og 3.

Skulle dette bli vedtatt må styret foreslå saken og stemme for dette i møtet med sameie 2 og 3.

Forslag til vedtak

Innen september 2025 tar styret ansvar for å flytte sykkelstativene med tilhørende betongplate som i dag står i bunnen av akebakken i Årvollskogen med formål om å øke sikkerheten til akende barn i Årvollskogen i vinterhalvåret.

Sak 8

Utrede, og hvis kostnadmessig mulig, flytte lyktestolpen nederst i akebakken i bakgården noen meter nærmere Årvollveien 56.

Forslag fremmet av:

Ingeborg Urianstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se i sammenheng med forrige sak angående sykkelstativ som utgjør risiko for barn som aker i akebakken i Årvollskogen. Lyktestolpen som står i bakgården ved gjennomgang 54-54 står akkurat der den bratteste delen av bakken som benyttes som akebakke av sameiets barn i vinterhalvåret munner ut. Lyktestolpen dekkes i vinterhalvåret av en tykk gummimatte. Allikevel er det smertefullt for barnet å treffe matta/stolpen, og det er risiko for skader spesielt på hode/tenner ved harde sammenstøt med matten. Det skjer svært ofte at barn treffer lyktestolpen i hard fart grunnet plasseringen. Matten som skal dekke lyktestolpen ramler svært ofte ned (flere ganger daglig), og gir som sagt ikke tilstrekkelig beskyttelse mot sammenstøt ettersom barnet aker rett på den (frontkollisjon).

Styrets innstilling

Styret minner om at dette går på utenomhusarealene som vi er i sameie med sameie 2 og 3.

Skulle dette bli vedtatt må styret foreslå saken og stemme for dette i møtet med sameie 2 og 3.

Forslag til vedtak

Innen juni 2025 identifiserer styret kostnader av å flytte lyktestolpen som per i dag står i bunnen av akebakken i Årvollskogen (gjennomgang 54-54) noen meter lenger bort i retning rekkehusene i 56 slik at lyktestolpen ikke er i veien for akende. Dersom en flytting er kostnadmessig forsvarlig, og spesielt sett i lys av risiko det utgjør for hodeskader hos barna i sameiet, flyttes lyktestolpen senest i september 2025



Sak 9

Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til originale farger:

Forslag fremmet av:

Elin Aarseth

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Opprinnelig var utvendig panel i boligsameiet 1,2 og 3 beiset i en gråfarge tilsvarende fargen som er på hagegjerdene inn mot parken i Årvollskogen. "Kassene" på toppen av bygningsmassen var beiset i en vakker grønnblå farge (Boligmassen fremstod som en illusjon av grantrær mot skogen).

Forslag:

Male/beise utvendig panel i boligmassen tilbake til tilnærmet originale farger. Dette arbeidet startes ved å velge originale farger til ny panel når dette settes opp på bygningsmassen i boligsameie 1 i innsiden av parken. Videre fortsetter arbeidet ved å forandre farge etter hvert som original panel skal males/byttes på nytt.

Endring av utvendige farger i boligsameiet skal ikke føre til merkostnad. En bakdel er at Årvollskogen vil fremstå med flekkhvise farger over noen år. (Det samme skjedde den gangen Årvollskogen ble malt blått).

Eventuell bytte av farge på utvendig panel i boligsameiet 1 må selvsagt gjøres i samarbeid med boligsameie 2 og 3. Dette arbeidet vil ikke ha noen praktisk betydning for boligsameie 2. Jeg er kjent med at boligsameie 3 trolig skal male de to gråblå rekkehusmodulene om ca en fem års tid.

Tilleggsopplysning:

Fargekode på hagegjerdene er: Drygolin oljedekkbeid: Achatgrau RAL 7038 (840 HR). Beklageligvis kjenner jeg ikke fargekodene på original beis.

Vedlegg: Tidlige bilder av Årvollskogen boligsameier, tatt fra nettet. Disse finner du bakerst i innkallingen.

Forslag til vedtak

Male/beise utvendig panel i boligmassen tilbake til tilnærmet originale farger etterhvert som panel skal males/byttes.

Vedlegg

2. Arvallskoegen-Housing_01_2000.jpg

3. bnozsn7wyonhl6kxhmjyq.jpg

4. Fasade inn mot parken.jpg

5. Årvollskogen i to farger.jpg



Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 276 000,-..

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 276 000,-

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Viggo Lund Follestad
Nåværende leder stiller en runde til

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarne Lothe
Nåværende styremedlem
- Elin Nora Aarseth
Nåværende styremedlem

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Kjetil Svihus
Nåværende styremedlem

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Knut Gudmundstuen
Nåværende varamedlem
- Tone Bekke
Nåværende varamedlem



Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Knut Gudmundstuen
Nåværende varamedlem



Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt 10 ordinære styremøter.

Utført vedlikehold:

- Nye varmtvannsberedere i vårt tekniske rom. Disse leverer kun til sameie 1.
- Nye varmekabler i trapp i rekkehusene
- Nytt styringssystem for varmekabler i trappene. Vi håper dette kan redusere strømutfgiftene.
- Service på takvifter. Byttet slitne vifter.
- EI-kontroll av fellesanlegg

Det har også denne perioden vært forsikrings saker å behandle. En lekkasje som har pågått over tid, og har vært vanskelig å finne årsaken til, er omsider utbedret. Denne har påført sameiet en del kostnader. Utbedring av følgeskader dekkes av sameiets bygningsforsikring, men ikke utbedring av årsaken til lekkasjen.

Det er nå stiftet et veilag for vår private vei inn fra Årvollveien. Den har etter dette fått en kraftig opprustning. Kostnadene for dette, og kommende vedlikehold av veien, deles mellom alle brukere av veien, etter en andel fastsatt av jordskifteretten. Fra Årvollskogens side, er det Garasjesameiet som er del av veilaget. Boligsameie 1 er kun del av veilaget grunnet at barnehagen som ligger i vår bygningsmasse, benytter veien til bringing/henting av barn, samt jobbreiser for ansatte. Barnehagens andel betales av eier av barnehagen, ikke av øvrige sameiere. Barnehagen ble i 2024 solgt til Norlandia Health & Care Group.

Styret følger den planlagte utbyggingen av nabotomten, som nå eies av Årvoll Eiendom AS, så godt det lar seg gjøre. Saken har ligget i bero siden vår-24.

Det er avholdt dugnad på vårparten i 2024, og julegrantenning i desember.

Fremtidige planer:

Det er behov for å fortsette med vedlikehold av fasaden. Planen er å male og skifte råteskadet panel på rekkehusene inn mot parken i 2025.

Det er i 2024 utført undersøkelser av fasaden på 58-blokken inn mot parken. Det anbefales å skifte all kledning til kledning med skjot, samt å legge på en ekstra vindsperre. Styret går inn for å gjennomføre dette i 2026 og 2027.

OPAKs tilstandsrapport fra 2022 anbefaler utskifting av brannvarslingsanlegget i en 5-10 årsperiode, altså at dette tidligst vurderes i 2027.

I et lengre perspektiv er det behov for å vurdere taktekkning. I OPAKs tilstandsrapport fra 2022 er dette anbefalt å gjøre mot slutten av en ti-årsperiode, altså mot 2032.

Viftene på taket byttes fortløpende etter behov.



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viggo Lund Follestad	Årvollveien 54 U
Styremedlem	Elin Nora Aarseth	Årvollveien 58 R
Styremedlem	Bjarne Lothe	Årvollveien 56 C
Styremedlem	Kjetil Natskår Svihus	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Tone Bekke	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Knut Gudmundstuen	Årvollveien 58 N
Varamedlem	Synnøve Larsen	Årvollveien 58 R

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Årvollskogen Boligsameie I

Sameiet består av 145 seksjoner.

Årvollskogen Boligsameie I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988683248, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

86 996

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

Årvollskogen Boligsameie I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vi har lagt til grunn en generell økning på 15% for vann og -avløpsavgifter, og 4% økning på renovasjon.

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 8,9% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Årvollskogen Boligsameie I.

Lån

Årvollskogen Boligsameie I har lån i OBOS-Banken
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Større vedlikehold

Det er budsjettet med et beløp til vedlikehold av fasaden på rekkehusene, inn mot parken. Vi avventer pristilbud, og deretter vurderes det om dette finansieres via ordinær drift og oppstarte midler.

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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokument ID: D67TV-1UYSW-CSY4f-7C2WQ-SEYOV-ESANZ



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hodne, Bente

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5995-4-175318

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 20:04:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: D67TV-TUYSW-CSY4I-7C2WQ-5EYOV-ESANZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 988 683 248, KUNDENR. 5653

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 246 042	7 813 308	8 204 000	8 252 000
Andre inntekter	3	127 890	60 269	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 373 932	7 873 577	8 204 000	8 252 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 916	-38 916	-39 000	-39 000
Styrehonorar	5	-276 000	-276 000	-276 000	-276 000
Revisjonshonorar	6	-15 341	-15 253	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-242 623	-230 733	-230 000	-242 000
Konsulenthonorar	7	-16 490	-63 647	-25 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-2 351 077	-3 859 942	-1 020 000	-1 776 000
Forsikringer		-756 712	-682 730	-700 000	-840 000
Kommunale avgifter	9	-1 574 333	-1 348 483	-1 510 000	-1 737 000
Kostnader sameie		0	-942	0	0
Energi/fyring	10	-1 048 068	-1 307 717	-1 100 000	-1 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-812 849	-431 241	-600 000	-664 000
Andre driftskostnader	11	-563 321	-566 396	-539 000	-562 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 695 729	-8 821 999	-6 055 000	-7 265 000
DRIFTSRESULTAT		678 203	-948 422	2 149 000	987 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	12 496	6 370	12 000	12 000
Finanskostnader	13	-172 183	-140 575	-168 000	-133 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 687	-134 205	-156 000	-121 000
ÅRSRESULTAT		518 516	-1 082 627	1 993 000	866 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 082 627		
Reduksjon udekket tap		518 516	0		



ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I ORG.NR. 988 683 248, KUNDENR. 5653

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		0	-10 858
Restanser felleskostnader/kundefordringer		91 278	18 535
Forskuddsbetalte kostnader		166 662	155 182
Andre kortsiktige fordringer	14	1 661	172 833
Driftskonto OBOS-banken		1 196 857	1 194 223
Sparekonto OBOS-banken		504 967	13
SUM OMLØPSMIDLER		1 961 425	1 529 927
SUM EIENDELER		1 961 425	1 529 927
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 083 580	-1 602 095
SUM EGENKAPITAL		-1 083 580	-1 602 095
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 052 549	2 563 100
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 052 549	2 563 100
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 034	105 762
Leverandørgjeld		877 633	406 070
Påløpte renter		824	16 420
Påløpte avdrag		0	40 670
Annen kortsiktig gjeld	17	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		992 456	568 922
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 961 425	1 529 927
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025

Styret i Årvollskogen Boligsameie I

viggo Lund Follestad

Elin Nora Aarseth

Bjarne Lothe

Kjetil Natskår Svihus

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 206 042
leie av parkering	40 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 246 042

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Forsikring	30 000
Parkering	97 890
SUM ANDRE INNETEKTER	127 890

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-38 916
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 916

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 276 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 341.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 665
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 825
SUM KONSULENTHONORAR	-16 490

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-974 821
Drift/vedlikehold VVS	-768 737
Drift/vedlikehold elektro	-62 190
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 673
Drift/vedlikehold heisanlegg	-120 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-100 461
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-219 038
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-52 922
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-915
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 351 077

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 037 367
Renovasjonsavgift	-536 966
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 574 333

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 048 068
SUM ENERGI / FYRING	-1 048 068

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-350 072
Renhold ved firmaer	-182 871
Andre fremmede tjenester	-4 926
Trykksaker	-4 234
Andre kontorkostnader	-1 515
Bank- og kortgebyr	-4 739
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-14 963
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-563 321

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 124
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	372
SUM FINANSINNTEKTER	12 496

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-171 509
Renter på leverandørgjeld	-674
SUM FINANSKOSTNADER	-172 183

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avs. Strøm 2024 - innbetalt i 2025	1 661
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 661

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2023	-2 081 615
Økning 2023	-743 732
Nedbetalt 2023	262 247
Nedbetalt i år	510 551
	-2 052 549
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 052 549

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

Vedlegg 2 til sak 9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til originale farger:



Vedlegg 3 til sak 9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til originale farger:



Vedlegg 4 til sak 9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til originale farger:



Vedlegg 5 til sak 9. Bytte av farge på utvendig panel i Årvollskogen boligsameier 1 og 3 - tilbake til originale farger:





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25

Selskapsnummer: 5653 Selskapsnavn: ÅRVOLLSKOGEN BOLIGSAMEIE I

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
E-post: oef@obos.no

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