



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEHAGEN ASKER
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: 07.04.2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 922791449

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		2 332 082	1 737 135
Sum inntekter		2 332 082	1 737 135
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		1 933 948	1 755 669
Sum kostnader		2 048 048	1 824 129
Driftsresultat		284 034	-86 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 161	5 254
Sum finansinntekter		4 161	5 254
Annen finanskostnad			254
Sum finanskostnader		0	254
Netto finans		4 161	5 000
Resultat før skattekostnad		288 195	-81 995
Årsresultat		288 195	-81 995
Totalresultat		288 195	-81 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 195	-81 995
Sum overføringer og disponeringer		288 195	-81 995



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		19 751	818
Andre fordringer		7 621	2 520
Sum fordringer		27 372	3 338
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		454 386	515 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		454 386	515 999
Sum omløpsmidler		481 758	519 337
SUM EIENDELER		481 758	519 337

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			
Annen egenkapital		441 279	153 084
Sum opptjent egenkapital		441 279	153 084
Sum egenkapital		441 279	153 084
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		32 848	333 921
Annen kortsiktig gjeld		7 631	32 331
Sum kortsiktig gjeld		40 479	366 252
Sum gjeld		40 479	366 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		481 758	519 337



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 378769

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 791 449
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEHAGEN ASKER
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: 07.04.2025

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, 08.05.2025



Organisasjonsnr: 922 791 449
SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 332 082	1 737 135
Sum inntekter		2 332 082	1 737 135
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	68 460
Annen driftskostnad		1 933 948	1 755 669
Sum kostnader		2 048 048	1 824 129
Driftsresultat		284 034	-86 994
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 161	5 254
Sum finansinntekter		4 161	5 254
Annen finanskostnad			254
Sum finanskostnader		0	254
Netto finans		4 161	5 000
Resultat før skattekostnad		288 195	-81 995
Årsresultat		288 195	-81 995
Totalresultat		288 195	-81 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		288 195	-81 995
Sum overføringer og disponeringer		288 195	-81 995



Organisasjonsnr: 922 791 449
SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

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		19 751	818
Andre fordringer		7 621	2 520
Sum fordringer		27 372	3 338
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		454 386	515 999
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		454 386	515 999
Sum omløpsmidler		481 758	519 337
SUM EIENDELER		481 758	519 337
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		441 279	153 084
Sum opptjent egenkapital		441 279	153 084



Sum egenkapital	441 279	153 084
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	32 848	333 921
Annen kortsiktig gjeld	7 631	32 331
Sum kortsiktig gjeld	40 479	366 252
Sum gjeld	40 479	366 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	481 758	519 337



Organisasjonsnr: 922 791 449
SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

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. 1895

SAMEIET ELVEHAGEN ASKER



Velkommen til årsmøte i SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

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:

7. april 2025 kl. 18:00, Asker Kulturhus Bjørn Karlsen rommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring i vedtekter
8. Overføring av betaling for grunnbeløp/fastledd renovasjon fra felleskostnadene til den enkelte eier
9. Salg av sameiets garasje plass TS05
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ELVEHAGEN ASKER



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

Inger Margrethe Holter

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Som fører av protokollen ble Gry Sundet foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat med fratrekk av inntekt for utleie garasje går til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 - 1895 Sameiet Elvehagen Asker.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 60.000



Sak 7

Forslag til endring i vedtekter

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslag til endring i vedtekter

Styret foreslår følgende endring i vedtekter:

1. 4-3 Vedlikehold garasjeanlegg

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av egen parkeringsplass.

Tidligere formulering:

4-3 Vedlikehold - parkeringsplasser

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater.

Bakgrunn: Alle eier og er dermed ansvarlig for egen parkeringsplass. Spesielt er det viktig at seksjonseiere tar ansvar for rengjøring av egen plass på vinterstid for å redusere mengden vann i garasjen

2. 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(2) Montering skal skje av godkjent energimontør. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

Tidligere formulering:

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(2) Montering skal skje av godkjent montør og det skal benyttes samme type ladestasjon som i resten av sameiet. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

Bakgrunn: Det er ikke praktisert i sameiet at alle har samme type ladestasjon

3. 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Tidligere formulering:

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 1 varamedlem.

Bakgrunn: Styret har alltid hatt to varamedlemmer

Styret foreslår å legge til følgende i vedtektene:

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(3) Korttidsleie, eksempelvis AirBnb, er begrenset til 60 dager per år. Korttidsleie er utleie av egen bolig, i mindre enn 30 dager.



Bakgrunn: Ved hyppig korttidsleie, som eksempelvis AirBnb, vil det være stor pågang av fremmede i sameiet. De aller fleste seksjonsdeler har felles inngang med resten av sameiet. Fremmede som leier en kort periode (eksempelvis en helg) vil få tilgang til fellesarealer og garasje, og koder til sameiet. Dette er en fare for sikkerheten i sameiet og styret ønsker å begrense dette så mye som mulig. Det vil skape mye arbeid knyttet til skifte av koder og låser i sameiet.

Punkt 2-1 i sin helhet:

1. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Korttidsleie, eksempelvis AirBnb, er begrenset til 60 dager per år. Korttidsleie er utleie av egen bolig, i mindre enn 30 dager.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til endring i vedtekter
- Mot Forslag til endring i vedtekter

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. 1. 4-3 Vedlikehold garasjeanlegg Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Hver seksjonseier er ansvarlig for vedlikehold og rengjøring av egen parkeringsplass.

2. 2. 4-5 Ladepunkt for el-bil o.l. (2) Montering skal skje av godkjent energimontør. Montering skjer på seksjonseiers ansvar.

3. 3. 8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal i tillegg ha 2 medlemmer og 2 varamedlemmer.



Sak 8

Overføring av betaling for grunnbeløp/fastledd renovasjon fra felleskostnadene til den enkelte eier

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Overføring av betaling for grunnbeløp/fastledd renovasjon fra felleskostnadene til den enkelte eier

Betaling for vann og avløp og renovasjon til Asker er delt i to, et grunnbeløp/fastledd pr boenhet og, et variabelt beløp basert på volum. Grunnbeløpet sikrer at alle husholdninger er med og betaler en andel av kostnadene for å drive renovasjon i Asker. Grunnbeløpet for 2025 er kr 2484 inkl mva. Sameiet betaler i dag grunnbeløp for 35 enheter som er betalt gjennom felleskostnadsbrøken for felleskostnader.

I følge § 6-1 felleskostnader i sameiets vedtekter, er det kun kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet som er felleskostnad.

For å få en betaling av felleskostnadene til kun å gjelde de kostnader som ikke er tilknyttet til den enkelte bruksenhet foreslår styret at grunnbeløp / fastledd pr boenhet for renovasjon som i dag beløper seg på kr 2484 pr enhet trekkes ut av felleskostnadene fra 1.7.2025. Asker kommune vil fra 1.7.2025 innkreve grunnbeløpet/fastleddet fra den enkelte eier gjennom den kvartalvise faktura for vann og avløp på samme måte som grunnbeløp/fastledd vann og avløp. Felleskostnadene vil fra samme tid bli redusert med kr 43870.

Forslag til vedtak

Betaling for grunnbeløp/fastledd pr boenhet for renovasjon trekkes ut av felles- kostnadene og betales fra 1.7.2025 av eieren av den enkelte boenhet.

Forslag til vedtak

Betaling for grunnbeløp/fastledd pr boenhet for renovasjon trekkes ut av felles kostndene og betales fra 1.7.2025 av eieren av den enkelte boenhet.

Sak 9

Salg av sameiets garasje plass TS05

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Salg av sameiets garasje plass TS05

Sameiet eier en garasje plass som har vært leid ut fra 2020. Med økende bruk av e biler vil det bli vanskeligere å få leid ut plassen som ikke har installert ladeboks.

Styret har vurdert kostnader og arbeid i forbindelse med utbedring og utleie av parkeringsplassen opp mot inntekt og merarbeid ved hver utleie.

Styrets foreslår at garasjen legges ut for salg til de av sameiets eiere som i dag ikke har egen parkeringsplass og at salgssummen overføres vedlikeholdsfondet.

Pris: Kr 350.000 pluss utgifter til eierskifte.



Forslag til vedtak:

Garasje plass TS05 legges ut for salg for kr 350.000 pluss eierskifte utgifter fortrinnsvis til sameiets eiere som bor i egen bolig og ikke har egen parkeringsplass.

Forslag til vedtak

Garasje plass TS05 legges ut for salg for kr 350.000 pluss eierskifte utgifter fortrinnsvis til sameiets eiere som bor i egen bolig og ikke har egen parkeringsplass.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger Margrethe Holter

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Sætersdal

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Meraj Kashi
- Michael Peter Jakobsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Inger Marie Nygård
- Stig Brusset



Styrets årsrapport

Årsrapport 2024 Sameiet Elvehagen Asker

Etter endring i Regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder: Inger Margrethe Holter,

Nestleder: Stig Bruset

Styremedlem: Raymond Sørensen

Varamedlem: Andrea Sætersdal

Varamedlem: Meraj Kashi

Virksomhetens art

Sameiet Elvehagen Asker er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Elvehagen Asker ligger i Asker kommune, og har organisasjonsnummer 922791449. Sameiet Elvehagen Asker består av 35 boliger og ingen næringsseksjoner.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører Fra 01.03.2023 OBOS Boligforvaltning

Revisjon: PWC

Forsikring

Sameiet Elvehagen Asker er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtale nr. 90903214.

Det er ble sendt ut en forespørsel om pris til tre selskaper og ny avtale med Gjensidig 2025 hvor prisen er redusert.

Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Elvehagen Asker benytter OBOS HMS system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret er overordnet HMS-ansvarlig i sameiet.

Følgende HMS-tiltak gjennomført løpet av 2024:

- Brannverntiltak, prøvealarmer og kontroller i henhold til regler, kontroll av pulverapparater i fellesrom.
- HMS sjekklister er sendt ut til alle sameiets eiere.
- HMS serviceplan for rør/varmeanlegg, overvannspumper, elektriske anlegg, dører, lekeapparat, sprinkler og brannforebyggende tiltak.



Det har i dette året vært få problemer med brannvarslingsanlegget.

En forenklet informasjon om hva som skal gjøres når brannalarm utløses på veggen ved utgangsdøren i bygg A og B og etter siste utløsning av brannalarmen har en forenklet utgave blitt sendt til alle via Vibbo. Styret oppfordrer alle til på nytt å sette seg inn i informasjonen og hvis brannalarmen utløses forlate leiligheten med det samme.

Driftsavtaler

Styret har fortsatt med reforhandlet driftsavtaler som var inngått av Semsveien Bolig A/S før sameiet tok over byggene.

Driftsavtaler:

Add Secure: Overvåker alarmoverføring

Aktiv renhold A/S: Renhold og matteleie

Asker og Bærum Brann og Redning

Asker og Bærum Vaktmesterkompani: Snørydding

Bygg og Drift A/S: Vaktmesteravtale og gressklipping

VB gruppen Drammen Rørservice, Varme og Bad A/S: Varmeanlegget og rørservice

Gjensidige: Forsikringsavtale

GlobalConnect (Homenett): Nettleverandør

Jet Bramo: Kontroll av røykventilasjon

Lekeplassinspektørene: Kontroll av lekeplass

Luftig A/S: Service av ventilasjonssystem i felles areal og innkjøp av filter

Lyse A/S: energimåling for varme og fellesareal

Låssenteret: Service alle dører i fellesareal

Nortek: Kontroll brannalarm

OK elektro: Service elektriske installasjoner

Powertech: drift, vedlikehold og oppdatering av SD-anlegg

Viken Heis: Service

SP-sprinkler A/S: Kontroll og service

Bien Sprinkler A/S Fag kontroll av sprinkelanlegg

Windsor: Service garasjedør

Styrets arbeid

Styrets har arbeidet også i 2024 fortsatt med de to store arbeidsområder siden oppstart 30.5.2022.

Arbeidet med å gjennomgå kontrakter og avtaler for bedre å kunne få oversikt og en bedre kontroll over alle serviceavtaler, og bedre kommunikasjon med de som utfører service er avsluttet.



Styrets andre mål med å dokumentere og følge opp ikke ferdigstilt arbeid i garasjen, og dokumentere eventuelle feil og mangler i bygningenes rør og elektriske arbeid har fortsatt med stor styrke.

Dessverre på grunn av sendrektighet fra utbygger sin side har vi ikke nådd målet å kunne ferdigstille alt reklamasjonsarbeid innen 2024, men manglende arbeid er godt dokumentert og arbeidene bør kunne være ferdig innen sommeren 2025.

Arbeid utført:

1. Ny etterinjisering i veggene i garasjen ble utført høsten 2024.
2. Five fikk tidlig på høsten 2023 rapporten fra OPAK med punkter som måtte utbedres på det elektriske anlegget. Arbeidet med å følge opp rapporten har pågått nesten hele 2024.
3. Alle entredører til leilighetene er forsterket.
4. Det er inngått en avtale Lyse energi om energimåling. Energimålere for å måle gulvvarme, varmtvann og strøm til felles areal er installert i samtlige leiligheter fra 1.8.2024.
5. Trær er fjernet og gress er lagt på hageområdet mot elven.
6. Det er satt opp port fra området fra garasjen mot bygg C og mellom bygg A og B.
7. Ny garasjeport og maling av vegger i garasjen og gulv i bod bygg A.
8. Det har i hele året vært et kontinuerlig arbeid med å få frem FDV dokumentasjon fra utbygger.
9. Sluket i teknisk rom er spylt og rensset og det er utført og vil bli utført arbeid med å få sluket i forskriftmessig stand.

Faraomaur.

Det har siden desember 2024 vært iverksatt tiltak mot et utbrudd av Faraomaur i bygning A som hadde spredd seg til 11 leiligheter. Dette arbeidet vil fortsette utover våren.

Faraomaur er en maur som ikke hører hjemme i Norge og kommer inn i leiligheten gjennom gjenstander eller klær som er benyttet i utlandet. Styret oppfordrer alle til å se godt igjennom klær og bagasje etter opphold i utlandet slik at den enkelte eier selv og naboene slipper bekymring, tid og arbeid med å få fjernet maurene og sameiet sparer kostnader i forbindelse med forsikringskostnader.

Dugnader

Det har til nå vært en til to dugnader per år. Dugnaden om våren er satt opp for å rydde opp og klargjøre for ekstern tjeneste som holder disse områdene i orden i løpet av sommer og høst.

Dugnadene er foruten å spare sameiet for kostnader til ekstern hjelp i uteområdene også en god anledning til å bli kjent med hverandre i sameiet slik at vi kan stå sterkere sammen om både å bevare verdien på eiendommen og være til hjelp for hverandre hvis det skulle være nødvendig. Det vil derfor på slutten av hver dugnad være en sammenkomst med en enkel servering for alle i sameiet.



SAMEIET ELVEHAGEN ASKER
ORG.NR. 922 791 449, KUNDENR. 1895

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 332 082	1 499 135	1 420 000	1 417 000
Andre inntekter		0	238 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 332 082	1 737 135	1 420 000	1 417 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-100 000	-60 000	-100 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-11 375	-8 600	-9 000
Forretningsførerhonorar		-76 210	-85 291	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-24 894	-66 391	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-342 604	-957 766	-465 000	-341 000
Forsikringer		-134 060	-119 658	-132 000	-158 000
Kommunale avgifter	8	-123 727	-232 927	-126 900	-149 380
Energi/fyring	9	-824 793	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-88 356	-96 829	-92 200	-96 000
Andre driftskostnader	10	-311 429	-185 432	-309 500	-287 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 048 048	-1 824 129	-1 330 200	-1 200 380
DRIFTSRESULTAT		284 034	-86 994	89 800	216 620
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 161	5 254	0	0
Finanskostnader		0	-254	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 161	5 000	0	0
ÅRSRESULTAT		288 195	-81 995	89 800	216 620
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		288 195	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-81 995		



SAMEIET ELVEHAGEN ASKER ORG.NR. 922 791 449, KUNDENR. 1895

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 751	818
Forskuddsbetalte kostnader		7 621	2 520
Driftskonto OBOS-banken		298 156	452 277
Vedlikeholdsfond OBOS-banken		156 230	63 722
SUM OMLØPSMIDLER		481 758	519 337
SUM EIENDELER		481 758	519 337
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		441 279	153 084
SUM EGENKAPITAL		441 279	153 084
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 106	10 739
Leverandørgjeld		32 848	333 921
Energiavregning		0	20 689
Annen kortsiktig gjeld	12	2 525	903
SUM KORTSIKTIG GJELD		40 479	366 252
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		481 758	519 337
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 28.02.2025			
Styret i Sameiet Elvehagen Asker			
Inger Margrethe Holter /s/	Raymond Sørensen /s/	Stig Bruset /s/	

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

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

INNETKTER

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 248 747
Akonto varme	914 555
Garasjeleie	85 200
Kabel-TV	83 580
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 332 082

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 100 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

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

Juridisk bistand	-13 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 738
OPAK AS	-10 156
SUM KONSULENTHONORAR	-24 894

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-9 894
Drift/vedlikehold VVS	-34 596
Drift/vedlikehold elektro	-22 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 164
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 015
Drift/vedlikehold brannsikring	-110 580
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 309
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 909
Kostnader dugnader	-945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-342 604

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-16 277
Renovasjonsavgift	-107 450
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-123 727

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-824 793
SUM ENERGI / FYRING	-824 793

Brenselavregning er avsluttet og resultatført innenværende år.

Det ble vedtatt å resultatføre overskuddet for brenselsregnskapet for 2022 og 2023 på ordinært Overskuddet skulle overføres til vedlikeholdsfondet.

Dette ble dessverre ikke formidlet til regnskapskonsulenten fra rådgiver, og det er først fulgt opp

Oversikt over energiregning, inntekter og utgifter**NOTE 2022 (Fra USBL)****ENERGI/AVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	343 026
SUM INNETEKTER	343 026

KOSTNADER

Administrasjon	210
Fjernvarme	326 411



SUM KOSTNADER	326 621
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING 2022	16 405
---------------------------------	---------------

NOTE 2023

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	342 705
----------------------------------	---------

SUM INNTEKTER	342 705
----------------------	----------------

KOSTNADER

Diverse kostnader	63 750
-------------------	--------

Fjernvarme	274 880
------------	---------

SUM KOSTNADER	338 630
----------------------	----------------

Fra 2022	16 405
-----------------	---------------

SUM ENERGIAVREGNING 2023	20 480
---------------------------------	---------------

NOTE 2024

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto 01.24 - 08.24)	228 824
--	---------

SUM INNTEKTER	228 824
----------------------	----------------

KOSTNADER

Fjernvarme (01.24 - 07.24)	159 751
----------------------------	---------

SUM KOSTNADER	159 751
----------------------	----------------

Fra 2023	20 480
-----------------	---------------

SUM ENERGIAVREGNING 2024	89 553
---------------------------------	---------------

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
-----------	------

Håndverktøy	-3 551
-------------	--------

Annet driftsmateriale	-1 813
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-73 569
---------------------	---------

Renhold ved firmaer	-82 384
---------------------	---------

Snørydding	-35 813
------------	---------

Gressklipping	-94 267
---------------	---------

Andre fremmede tjenester	-1 080
--------------------------	--------

Kontor- og datarekvisita	-2 777
--------------------------	--------

Andre kostnader tillitsvalgte	-6 214
-------------------------------	--------

Andre kontorkostnader	-2 173
-----------------------	--------

Kontingenter	-2 842
--------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 705
--------------------	--------

Velferdskostnader	-1 643
-------------------	--------



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-311 429



NOTE: 11

FINANSINNEKTER

Renter bank	4 093
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
SUM FINANSINNEKTER	4 161

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-2 525
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 525



Til årsmøtet i Sameiet Elvehagen Asker

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Elvehagen Asker som 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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
19 av 22 Årsregnskap 2024-01-31 Sameiet Elvehagen Asker.pdf



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>.

Oslo, 11. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.04.25

Selskapsnummer: 1895 Selskapsnavn: SAMEIET ELVEHAGEN ASKER

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.