



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 558 294
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 997558294

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		3 073 003	3 790 748
Sum inntekter		3 073 003	3 790 748
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		2 886 015	3 149 913
Sum kostnader		3 045 755	3 309 653
Driftsresultat		27 248	481 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 601	2 757
Sum finansinntekter		6 601	2 757
Annen finanskostnad		112	
Sum finanskostnader		112	0
Netto finans		6 489	2 757
Resultat før skattekostnad		33 737	483 852
Årsresultat		33 737	483 852
Totalresultat		33 737	483 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		33 737	483 852
Sum overføringer og disponeringer		33 737	483 852



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		36 976	
Andre fordringer		249 853	223 530
Sum fordringer		286 830	223 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 403 047	1 218 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 403 047	1 218 691
Sum omløpsmidler		1 689 877	1 442 221
SUM EIENDELER		1 689 877	1 442 221

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		1 330 980	1 297 243
Sum opptjent egenkapital		1 330 980	1 297 243
Sum egenkapital		1 330 980	1 297 243
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		297 493	67 370
Annen kortsiktig gjeld		61 404	77 608
Sum kortsiktig gjeld		358 897	144 978
Sum gjeld		358 897	144 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 689 877	1 442 221



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445067

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 558 294
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 997 558 294
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 073 003	3 790 748
Sum inntekter		3 073 003	3 790 748
Kostnader			
Lønnskostnad		159 740	159 740
Annen driftskostnad		2 886 015	3 149 913
Sum kostnader		3 045 755	3 309 653
Driftsresultat		27 248	481 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 601	2 757
Sum finansinntekter		6 601	2 757
Annen finanskostnad		112	
Sum finanskostnader		112	0
Netto finans		6 489	2 757
Resultat før skattekostnad		33 737	483 852
Årsresultat		33 737	483 852
Totalresultat		33 737	483 852
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		33 737	483 852
Sum overføringer og disponeringer		33 737	483 852



Organisasjonsnr: 997 558 294
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

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		36 976	
Andre fordringer		249 853	223 530
Sum fordringer		286 830	223 530
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 403 047	1 218 691
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 403 047	1 218 691
Sum omløpsmidler		1 689 877	1 442 221
SUM EIENDELER		1 689 877	1 442 221
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 330 980	1 297 243
Sum opptjent egenkapital		1 330 980	1 297 243



Sum egenkapital	1 330 980	1 297 243
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	297 493	67 370
Annen kortsiktig gjeld	61 404	77 608
Sum kortsiktig gjeld	358 897	144 978
Sum gjeld	358 897	144 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 689 877	1 442 221



Organisasjonsnr: 997 558 294
EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

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. 583

EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Billingstad Åstad Gård.

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.

Beboermøte avholdes direkte etter Årsmøtet

For uformelle samtale mellom styre og beboere.

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. Justering/oppdatering av Trivselsregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN



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

Bjørn Fjeld er valgt.

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 Geir Vislie foreslått. Protokollvitner velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. revber Åstadryggen 2024.pdf
- 2. Regnskap Åstadryggen.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000

Styrets innstilling

Styrehonoraret har ligget stille i mange år, ca 10 år. Styrearbeidet er både ansvarsfylt og tidkrevende.

Forslaget innebærer knapt nok en inflasjonsjustering av opprinnelig beløp.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000



Sak 7

Justering/oppdatering av Trivselsregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I punkt 5 - INNENDØRSFELLESOMRÅDER er det er lagt inn en formulering om at de som slipper inn gjester også er ansvarlige for at de forlater bygget etter besøket. Det er ikke ønskelig at selgere o.l. vandrer fritt rundt i byggene etter å ha sluppet inn ett sted.

Punkt 18 - EL-BILER er oppdatert med korrekt navn på vår serviceleverandør.

Punkt 21 er oppdatert med formulering rundt avlesing og avregning av gassforbruket.

Forslag til vedtak
Forslag godkjennes.

Vedlegg
3. Trivselsregler mai 2025 (1).pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Fjeld

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tore Magnussen

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

- Svein Ola Lunde

Vedlegg
1. Innstilling fra Valgkomiteen mai 2025 (2).pdf



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

- Implementert bytte av forretningsfører fra OAE til OBOS Eiendomsforvaltning.
- Det er gjennomført 10 styremøter i 2024 i tillegg til e-post- og telefonmøter.
- Rep/bytte av dørpumpe i nr 7.
- Avholdt et årsmøte (april 2024)
- Sperret av gjesteparkeringen i forbindelse med feiing av utearealet
- Rehabilitering av fasade syd (ned mot skogen)
- Ukentlig kontakt med vaktmester
- Opprydding i kjeller og bortkjøring av gamle fliser etc.
- Innhentet tilbud og vurdert ventilasjon i garasjekjeller, samt installert to nye vifter.
- Vannet og luket ugress i Hortensiabeddet v/huskestativet
- Klippet ned tilvekst i skråningen ned mot skogen (sydsiden)
- Malt (beiset) søppelskur i nr 7 og 9.
- Malt (beiset øverste etasje i nr 7 og 9.
- Kontakt med el.installatør for skifting av belysning i fellesarealet til LED.
- Montert deksel til sikringskap for varmekablene i oppkjøringen fra garasjen og montert det.
- Hatt på kugjødsekompost til hortensiabeddet v/huskestativet.
- Skiftet sikringsselement i lysstolpen nede ved garasjeporten.
- Plantet i krukkene ved inngangen til nr 7 og 9 og kjørt dem inn til vinter lagring.
- Beskjært Spisslønn, ganske kraftig, v/svalgangen i 3.etg i nr 9.
- Sjekket varmekablene i oppkjøringen fra garasjen for at de ikke skal bruke mer strøm enn nødvendig.
- Festet rekkverk i 1.etg i trapperommet i nr. 9.
- Hengt opp lysslynger i forbindelse med julen i nr.7 og 9.
- Avregnet varmtvannsforbruk
- Avregnet gassforbruk
- Assistert eiendomsmeglere og nye eiere ifm med eiendomsoverdragelser.
- Oppgradert alarmanlegg fra 2G til 4G.



AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

*Monge Revisjon -
Lill Ann Monge*
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Jeg har revidert Eierseksjonssameiet Åstadryggen sitt årsregnskap som viser et overskudd på Kr.33 737. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er

- 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

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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

side 1

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Ski Næringspark
Anslitveien 4
3900 SKI

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapstører

revber Åstadryggen 2024.pdf

7 av 21



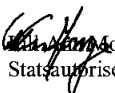
inneholder min konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Monge Revisjon
Ski, 25.04.2025


Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anslitveien 4
3900 SKI

Vedlegg

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Statsautorisert regnskapstøtter

8 av 21

revber Åstadryggen 2024.pdf

side 2



EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN ORG.NR. 997 558 294, KUNDENR. 583

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 986 476	2 874 048	2 904 000	2 978 000
Ladeinntekter EL-bil		86 527	68 345	0	65 000
Andre inntekter		0	848 355	0	200 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 073 003	3 790 748	2 904 000	3 243 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-19 740	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	4	-140 000	-140 000	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	5	-7 875	-7 875	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-107 029	-115 029	-120 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-11 490	-3 401	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-760 489	-1 370 615	-720 000	-680 000
Forsikringer		-160 876	-144 430	-150 000	-180 000
Kommunale avgifter	8	-753 133	-552 876	-664 000	-905 000
Energi/fyring	9	-551 687	-457 995	-530 000	-592 400
TV-anlegg/bredbånd		-267 772	-243 604	-256 000	-272 000
Andre driftskostnader	10	-265 664	-254 089	-246 000	-254 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 045 755	-3 309 653	-2 854 740	-3 164 400
DRIFTSRESULTAT		27 248	481 095	49 260	78 600
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 601	2 757	0	2 500
Finanskostnader	12	-112	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 489	2 757	0	2 500
ÅRSRESULTAT		33 737	483 852	49 260	81 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		33 737			





EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN
ORG.NR. 997 558 294, KUNDENR. 583

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 976	59 449
Forskuddsbetalte kostnader		243 851	223 530
Andre kortsiktige fordringer	13	6 002	0
Driftskonto OBOS-banken		1 403 047	0
Innestående i andre banker		0	1 218 691
SUM OMLØPSMIDLER		1 689 877	1 501 670
SUM EIENDELER		1 689 877	1 501 670
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 330 980	1 297 243
SUM EGENKAPITAL		1 330 980	1 297 243
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 404	137 057
Leverandørgjeld		297 493	67 370
SUM KORTSIKTIG GJELD		358 897	204 427
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 689 877	1 501 670
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, _____.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Bjørn Fjeld

Bjørnar Carlsen

Owe Martin Floeng



**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 307 792
TV/Bredbånd	219 420
Akonto varmtvann	214 104
Parkering/Garasje	101 650
Akonto gass	144 122
Avregning varmtvann	-612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 986 476

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 140 000.

I tillegg har styret fått dekket middag for kr 1 690, jf. noten om andre driftskostnader.



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

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

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-728
Andre konsulenthonorarer, OAE Forretningsførsel AS	-10 762
SUM KONSULENTHONORAR	-11 490

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-478 100
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-101 056
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 931
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-41 156
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 246
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-760 489

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-286 106
Renovasjonsavgift	-104 446
Kommunale avgifter	-362 582
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-753 133

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-410 980
Gass	-140 707
SUM ENERGI / FYRING	-551 687

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 423
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 633
Annet driftsmateriale	-379
Lyspærer og sikringer	-5 216
Vaktmestertjenester	-165 977
Renhold ved firmaer	-54 215
Snørydding	-11 944
Andre fremmede tjenester	-4 280
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 690
Andre kontorkostnader	-797
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-6 010
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 664





NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 752
Andre renteinntekter	1 849
SUM FINANSINNTEKTER	6 601

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-112
SUM FINANSKOSTNADER	-112

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tidligere eier	6 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 002





ÅSTADRYGGEN BOLIGSAMEIE TRIVSELSREGLER

Oppdatert mai 2025

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger i stor grad av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av Styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Åstadryggen boligsameie.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i eiendommene.

3. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det bør være alminnelig ro mellom kl. 2300 og 0800. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje mm) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller i øvrige fellesareal innendørs.

4. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke gjensettes i gangområder, trapper eller avsatsar. **Grunnet brannsikkerhet MÅ det ikke være plassert noen gjenstander på gulvet i gangene i 1. og 2. etasje. (dvs. Alt av lyslykter, blomsterpotter, søppelposer o.l.) Ved røykutvikling og brann vil slike gjenstander være til hinder for fremkommeligheten til brannmannskap og beboere.**

Se også punkt 13 i trivselsreglene vedrørende generell brannsikkerhet.

Sameierne bes merke sine sykler som er i bruk og som står "parkert" i sykkelstativ eller på sameiets fellesareal. De sykler som ikke er merket, eller ser ut til å ikke ha vært i bruk på en god stund, blir fjernet av styret i forbindelse med at vi har container på våren. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøye, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer skal døren trekkes i lås. Dersom du ser skader, utbrente lyspærer o.l. i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret innen rimelig tid, har klager på renhold etc., ber vi deg melde fra til Styret i sameiet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at gjester som slippes inn også forlater bygningen direkte etter besøket. Det er ikke ønskelig at selgere e.l. som ringer på ett sted får gå fritt rundt i byggene etter at de er sluppet inn.



6. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens gangveier, ganger, trapper og fellesareal er ikke tillatt. Alt husholdingsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i søppelskurene.

NB Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden inntil containerne er tømt. Dette gjelder alle typer avfall. Mat- og restavfall hentes hver 2. uke. Øvrig avfall hentes hver

3. uke av Asker kommune. Reduser volumet på søppelet og spesielt pappemballasje best mulig før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. Det samme gjelder for plast og for

organisk avfall. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hentes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Det bør vises tilbakeholdenhet med mating av fugler. Unngå at mat faller på bakken.

7. RINGEKLOKKE- OG POSTKASSESKILT / DØRSKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Postkasseskilt bestilles av hver enkelt ved å benytte bestillingsadressen som står på en lapp på innsiden av postkassedøren.

Ringeklokkeskilt bestilles og betales av styret. Send styret en e-post med hvilket navn som skal stå på skiltet.

Dørskilt anbefales oppsatt av den enkelte beboer, bl.a. for at avisbud skal kunne bringe aviser foran dørene i stedet for kun ved hovedinngangen.

8. SOLSKJERMING / ENDRING AV FASADER

Solskjermingsalternativ vil bli fastsatt av sameiermøtet. Utvendig skjerming besluttes og initieres av den enkelte sameier for egen regning i henhold til Styrets vedtak og innhentete tilbud vedr leverandør, typer og farger vedr. balkong-/terrassemarkiser og screens.

Rekkverk, vindusrammer, tak og stolper på balkonger/terrasser skal kun males i angitte tilsvarende farger ved innflytting. Fargekodene kan innhentes fra Styret. Gjelder også evt ønsket maling av brann-/skillevegger på balkongene. NB Her må det kun benyttes spesiell maling.

Kfr Styret! Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk el.l.

Innsynsskjerming kan oppnås ved beplantning i potter/urner. Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er foreløpig ikke tillatt.

8. DYREHOLD

Eieren må ta hensyn til alle naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets områder. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelcontainer i skuret. Sjenerende bjeffing fra hjemmевærende hunder, urinering i nærområdet og hundetråkk/lufting i våre beplantninger må unngås. Spesielt også i lekeplassområdet som må holdes helt fritt for den slags.

9. ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til – i egen interesse – å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.



10. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter, Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørgeres pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved eventuell uaktsomhet kan sameier risikere å bli belastet med byggforsikringens egenandel.

11. FELLES SIGNALANLEGG

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med Styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

12. ENERGISPARING

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrom og tavlerom. Varmeviftene i garasjeanlegget skal ikke justeres av den enkelte.

13. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han/hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

Det er installert et brannvarslingspanel i inngangen i 4. etasje for Åstadryggen 7 og i 5. etasje for Åstadryggen 9. Herfra varsles Brannvesenet ved alarmer og her kan man avlese tilstand for brannvarslingssystemet.

Brannforskriftene vedr. garasjene er spesielt strenge og tillater ikke noen oppbevaring av noen form for brennbart materiale eller brennbare væsker. Kun bildekk, sykler, sykkelhenger, lastestativ og takboks skal stå i garasjen. Bildekk skal ikke stå på gulvet, men henges opp på vegg, og takboks henges opp i tak.

Innvendige arbeider i leilighetene: Arbeid som kan medføre mye støv eller røyk skal varsles Styret min. 2 dager i forveien slik at brannvarsling kan midlertidig frakobles under arbeidet

Manglende varsling kan medføre regning fra Brannvesenet for evt. unødig utrykning

15. INNMELDING AV FEIL

Feil ved heiser, garasjeporter og annet felles utstyr samt detaljer som hører inn under vår serviceavtale med vaktmesterkompaniet meldes til Styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/repasjoner på sameiets vegne.

16. KJØRING I GARASJEANLEGGET

Parkering er beregnet og tillatt kun for sameierne. Innkjøring i garasjene av utenforstående og korttidsopphold skal kun skje ved syketransport, flytting o.l. samt for servicemannskap.

17. GJESTEPARKERING

Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester henvises derfor til egne parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Sameiet har 10 gjesteparkeringsplasser som er ment for gjesteparkering opp til noen dagers varighet. Bortsett fra kortere tidsrom kan



beboerne ikke benytte gjesteplassene for egne biler eller tilhengere. Ved evt. gjentatt overtredelse og forutgående varsling til bileier/fører kan Styret arrangere borttauing av feilparkerte biler for eiers regning.

18. EL-BILER

Infrastruktur til elbillader er lagt opp til hver parkeringsplass. Eiere av el-biler må selv bestille installasjon av ladeboks. Vi har avtale med Elaway om administrasjon a ladeanlegget.

19. GRILLING

På terrasser og balkonger er det kun tillatt bruk av gassgrill = fortrinnsvis tilknyttet fellesanlegget (iflg. Brannvesenet), alternativt: elektrisk grill. Dette også forutsatt at det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. NB: Spesielt hensyn skal tas overfor naboer som kan ha astma eller allergiplager. Kullgrill og engangsg grill er ikke tillatt.

20. OPPSLAGSTAVLE

Oppslagstavle med magnetholdere er oppsatt i begge bygg ved heisene på garasjeplan, og til bruk for oss alle til intern informasjon, nabovarsler m.m.

21. KONTROLL AV GASSBOKSER OG AVLESING AV GASSFORBRUK

Årlig kontroll av gassanlegget er pålagt oss av myndighetene. Kontroll og avlesing av forbruk vil vanligvis skje utpå høsten av gassmontører i samarbeid med Styret og iflg. egne oppslag eller e-post-info vedr. dag og tid. Den enkelte sameier må være tilstede i advisert tidsrom. Eventuell kontroll utenom tilsagte tider vil kunne medføre kostnader for den enkelte.

Etter avlesing vil alle motta en avregning over sitt forbruk av gass siden forrige avlesning. Dersom det er innbetalt for lite a-konto over husleien vil man motta en faktura. Dersom det er innbetalt for mye i forhold til reelt forbruk vil man motta en kreditnota.

22. AVLESING AV VANNMÅLERE

Styret går rundt til hver sameier og leser av vannmåleren en gang i året.

Etter avlesing vil alle motta en avregning over sitt forbruk av varmtvann siden forrige avlesning, sammen med en faktura som dekker for lite innbetalt a-konto over husleien. Alternativt en kreditnota ved for mye innbetalt a-konto i forhold til faktisk forbruk.

23. EIERSKIFTE / UMLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og disse trivselsregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

Se vedtektenes punkt 3 for regler om fremleie.

24. BRUDD PÅ TRIVSELS-/HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene våre eller på grunn av andre generende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene



imellom. Gjentatte og/eller grovere overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

25. ERSTATNINGSANSVAR

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse regler eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av hele husstanden, framleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesarealet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal hurtigst mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden



Innstilling fra Valgkomiteen Eierseksjonssameiet Åstadryggen 7 og 9:

Her er en oversikt som viser dagens styre. Som dere ser av tabellen nedenfor så skal det velges styreleder, ett styremedlem og ett varamedlem.

Verv	Navn	Valgperiode	Status
Styreleder	Bjørn Fjeld	Valgt for 2 år	På valg, 2 år
Styremedlem	Owe Floeng	Valgt for 2 år, 1 år igjen	Ikke på valg
Styremedlem	Bjørnar Carlsen	Valgt for 1 år	På valg 2 år
Varamedlem	Anne-Marit Floberg	Valgt for 1 år	På valg 1 år

Bjørn Fjeld tar gjenvalg som styreleder. Bjørnar ønsker ikke gjenvalg.

Forslaget fra Valgkomiteen er:

- Bjørn Fjeld gjenvelges for 2 år
- Bjørnar Carlsen erstattes av Tore Magnussen (Åstadryggen 7) for 2 år
- Svein Ola Lunde velges som varamedlem for 1 år.

Valgkomiteen har bestått av Anne B. Hammer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 583 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN

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.