



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 747 551  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Standardveien 1  
0581 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: 07.05.2025

### 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, 23.04.2026



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 938 213	1 653 221
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 938 213</b>	<b>1 653 221</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 479	18 479
Annen driftskostnad		2 864 772	1 438 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 974 531</b>	<b>1 525 326</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-36 317</b>	<b>127 896</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 659	8 939
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 659</b>	<b>8 939</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 659</b>	<b>8 939</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 658	136 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		201 732	220 211
Sum varige driftsmidler		201 732	220 211
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		201 732	220 211
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 796	
Andre fordringer		47 899	170 037
Sum fordringer		73 695	170 037
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		663 255	602 141
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 255	602 141
Sum omløpsmidler		736 950	772 178
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>938 682</b>	<b>992 389</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		831 753	854 411
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>831 753</b>	<b>854 411</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>831 753</b>	<b>854 411</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		70 452	108 436
Annen kortsiktig gjeld		36 477	29 542
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 929</b>	<b>137 978</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>106 929</b>	<b>137 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>938 682</b>	<b>992 389</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 438887

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 747 551  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE  
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: 07.05.2025

#### 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: 921 747 551  
AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 938 213	1 653 221
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 938 213</b>	<b>1 653 221</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		91 280	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 479	18 479
Annen driftskostnad		2 864 772	1 438 387
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 974 531</b>	<b>1 525 326</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-36 317</b>	<b>127 896</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		13 659	8 939
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>13 659</b>	<b>8 939</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>13 659</b>	<b>8 939</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 658	136 835
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>



Organisasjonsnr: 921 747 551  
AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		201 732	220 211
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		201 732	220 211
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 796	
Andre fordringer		47 899	170 037
Sum fordringer		73 695	170 037
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		663 255	602 141
Sum omløpsmidler		736 950	772 178
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>938 682</b>	<b>992 389</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	831 753	854 411
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>831 753</b>	<b>854 411</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>831 753</b>	<b>854 411</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	70 452	108 436
Annen kortsiktig gjeld	36 477	29 542
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>106 929</b>	<b>137 978</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>106 929</b>	<b>137 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>938 682</b>	<b>992 389</b>



Organisasjonsnr: 921 747 551  
AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 7965

AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 11:00 og lukker 10. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7965>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE



Sak 1

### **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 2

### **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.

Styrets innstilling  
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak  
Dan Dokken velges.

Sak 3

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minimum en eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling  
Andreas Tronier foreslås

Forslag til vedtak  
Andreas Tronier velges



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 7965 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 7965 Averstadhagen 2 Boligsameie.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-

Sak 6

## Endring av vedtekter

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Vedtekt §9 lyder i dag som følger:

"Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet."

Det er foreslått å endre antall medlemmer i avsnittet fra 3-5 til 3, slik at ny vedtekt vil se slik ut:

"Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet."



Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet."

## Styrets innstilling

### Begrunnelse for en slik endring:

Tidligere har det kommet kommentarer fra enkelte sameiere om at det er for mange som sitter i styret, samt at arbeidsmengden i styret er helt passende for 3 personer.

Videre så er det enklere å komme til enighet i styret, og det er på generell basis lite engasjement i sameiet når det gjelder styreverv, noe som gjør det vanskelig å få inn 5 kandidater.

## Forslag til vedtak

Vedtekt §9 oppdateres i sin helhet slik det fremkommer av saksfremstillingen.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Tjenestetid for nåværende styret utløper i år. Vi trenger å velge et styret på nytt.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Inge Tvedt

John Inge har vært styreleder i sameiet siden 2022. I 2021 fungerte John Inge som styremedlem for sameiet. John Inge har god erfaring som styreleder. Det er verdt å merke at John Inge som styreleder har gjort en formidabel jobb for å få fart på utbedringsarbeid fra vår utbygger. Det er viktig å beholde John Inge som styrelederen siden utbedringsarbeid pågår fremdeles.

#### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Thingstad

Nåværende styremedlem siden 2022. Har erfaring som styremedlem fra flere boligselskaper og arbeidserfaring fra et boligforvaltningsselskap.

- Azhwan Hamzayi

Enhetsseier som bor i sameiet. Han har et stort engasjement for bomiljøet vårt og ønsker å bidra aktivt til å gjøre borettslaget til et enda bedre sted å bo for alle beboere.

- Fredrik Toth

Nåværende styremedlem siden 2023.

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anna Thingstad



Nåværende styremedlem siden 2022. Har erfaring som styremedlem fra flere boligselskaper og arbeidserfaring fra et boligforvaltningsselskap.

- **Azhwan Hamzayi**

Enheteier som bor i sameiet. Han har et stort engasjement for bomiljøet vårt og ønsker å bidra aktivt til å gjøre borettslaget til et enda bedre sted å bo for alle beboere.

- **Fredrik Toth**

Nåværende styremedlem siden 2023.



## Styrets årsrapport

### ÅRSRAPPORT FOR 2024

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder: John Inge Tvedt, Østerudvegen 32

Styremedlem: Anna Thingstad, Østerudvegen 32

Styremedlem: Fredrik Toth, Østerudvegen 32

Varamedlem: Irene Frøvik, Østerudvegen 30

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Det avholdes styremøte hver 1. torsdag i måned.

#### Generelle opplysninger om Averstadhagen 2 Boligsameie

Sameiet består av 48 seksjoner.

Averstadhagen 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921747551, og ligger i ULLENSAKER kommune med følgende adresse:

Østerudvegen 30 -32

Gårds- og bruksnummer: 16/237

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

Averstadhagen 2 Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.

#### Styrets arbeid

I 2024 hadde sameiet enn rekke større koordineringsprosjekter:

- Graving og drenering for å unngå uønsket tilførsel av vann inn i heishus og garasje. (pågående)
- Tiltak for å unngå vann trenger inn i bodene i garasjen. (pågående)
- Universal utforming av inngangsparti til garasje fra heis.
- Endring av TV/Internett-avtale til mer fleksibel.
- Vedlikehold fasade, utskifting og maling.



- Diverse befaring av leiligheter og bygningsobjekter.
- Etterisolering av garasjetak(lyd).
- Bytte av de fleste glass i ut-/inngangsdører i nr.32 og noen i 30.
- Endring av lade leverandør.
- Montering av frostvakt i alle tekniske rom.

Styret har administrert de årlige og nødvendige kontroller og vedlikehold av byggene, blant annet på heiser, ventilasjon, dører, garasjeport, brannventilasjon, brannmeldere, sprinkelanlegg mm.

I 2024 mottok styret en god del henvendelser fra beboere og sameiere. Det ble brukt en god del tid på å besvare disse og bistå der det var mulig.

Styret har også oppdatert flere temaer på Vibbo, hvor våre sameiere og beboere kan finne en god del praktisk informasjon om bla. ventilasjon, avfallhåndtering, lading av el-biler mm.

Årets dugnad hadde igjen et kjempeoppmøte. Det ble gjort mye og ikke minst tungt arbeide og den ble avsluttet med grilling.

Styret vil fortsette å jobbe med dialogen med Skanska for gjennomføring av reklamasjonsarbeider på fellesområder og i leiligheter.

#### Styrets kommentarer til årsregnskap 2024 og budsjett 2025

Andre inntekter er kapitalinnkalling for vedlikehold av fasader. Det er avvik fra det budsjetterte her da styret planla ved budsjettering lånefinansiering av prosjektet, men det ble valgt kapitalinnkalling på årsmøtet 2023. Kapitalinnkalling utgjør kr. 1 200 008, kostnad til vedlikehold av fasader utgjør kr. 1 257 597. Dette inkluderer maling av siden med svalganger, vask av sider med balkonger og vask av skifervegger på bygningene. Styret fortsetter å jobbe med avklaring av videre vedlikehold av fasader fra balkongsider da det viste seg at kun vask av fasadevegger fra denne siden ikke er tilstrekkelig som det ble opprinnelig opplyst fra utbyggeren til tidligere styret.

Kostnader til oppvarming av garasjelegget er flyttet fra og med regnskap 2024 fra Ladekostnader El-bil til Andre fyringskostnader og utgjør kr. 176 284 i 2024. Mesteparten av fyringskostnader er knyttet til vintervedlikehold av oppkjørselen til garasjelegget.

En annen post som har betydelig avvik fra beløpet som ble budsjettert og fra tidligere år er forsikringer. Dette skyldes av generell økning av forsikringspremier for både private og næringskunder pga. flere forsikringstilfeller og større forsikringsutbetalinger for norske forsikringsselskaper.



## AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 747 551, KUNDENR. 7965

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 650 624	1 582 512	1 667 000	1 692 000
Ladeinntekter EL-bil		87 581	50 357	30 000	60 000
Andre inntekter	3	1 200 008	20 352	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 938 213</b>	<b>1 653 221</b>	<b>1 697 000</b>	<b>1 752 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 460	-11 280	-11 000
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-80 000	-80 000
Avskrivninger	13	-18 479	-18 479	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-9 500	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-102 955	-97 908	-104 000	-109 000
Konsulenthonorar	7	-52 957	-33 192	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 761 643	-415 660	-2 352 000	-491 000
Forsikringer		-202 012	-152 960	-169 000	-203 000
Kommunale avgifter	9	-662	-637	-5 000	-2 500
Ladekostnader EL-bil		-7 409	-222 970	-223 000	-60 000
Energi/fyring	10	-275 332	-82 758	-75 500	-276 000
TV-anlegg/bredbånd		-233 286	-232 672	-251 000	-201 024
Andre driftskostnader	11	-219 016	-190 129	-269 000	-232 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 974 531</b>	<b>-1 525 326</b>	<b>-3 583 780</b>	<b>-1 710 524</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-36 317</b>	<b>127 896</b>	<b>-1 886 780</b>	<b>41 476</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	13 659	8 939	0	0
Finanskostnader		0	0	-73 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>13 659</b>	<b>8 939</b>	<b>-73 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-22 658</b>	<b>136 835</b>	<b>-1 959 780</b>	<b>41 476</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	136 835		
Fra opptjent egenkapital		-22 658	0		



## AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 747 551, KUNDENR. 7965

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	201 732	220 211
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>201 732</b>	<b>220 211</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 796	0
Forskuddsbetalte kostnader		47 899	170 037
Driftskonto OBOS-banken		393 152	341 454
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6
Sparekonto OBOS-banken		270 103	260 681
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>736 950</b>	<b>772 178</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>938 682</b>	<b>992 389</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		831 753	854 411
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>831 753</b>	<b>854 411</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 477	29 542
Leverandørgjeld		70 452	108 436
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>106 929</b>	<b>137 978</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>938 682</b>	<b>992 389</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 31.03.2025  
Styret i Averstadhagen 2 Boligsameie

John Inge Tvedt/s/

Anna Thingstad/s/

Fredrik Toth/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader brøk	1 090 176
Felleskostnader lik	329 472
Kabel-tv	133 056
Bredbånd	97 920
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 650 624</b>

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

Kapitalinnkalling	1 200 008
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 200 008</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-11 280</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

I tillegg har styret fått dekket servering på styremøte for kr 541, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 990
OBOS Prosjekt	-10 842
Rett Takst AS	-28 125
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-52 957</b>

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

Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS	-1 257 597
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 257 597</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-39 778
Drift/vedlikehold VVS	-24 686
Drift/vedlikehold elektro	-48 333
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 181
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-198 603
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 050
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 384
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 726
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 556
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 216
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 689
Kostnader dugnader	-4 844
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 761 643</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-662
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-662</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-99 047
Andre fyringskostnader	-176 284
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-275 332</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 757
Vaktmestertjenester	-192 558
Snørydding	-5 750
Andre fremmede tjenester	-1 055
Trykksaker	-144
Andre kostnader tillitsvalgte	-541
Andre kontorkostnader	-1 185
Porto	-100
Kontingenter	-2 325
Bank- og kortgebyr	-3 051
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-548
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-219 016</b>

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

Renter bank	13 437
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	222
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>13 659</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Uteanlegg	
Tilgang 2020	277 188
Avskrevet tidligere	-56 977
Avskrevet i år	-18 479
	201 732
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>201 732</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-18 479</b>



Til årsmøtet i Averstadhagen 2 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Averstadhagen 2 Boligsameie 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 2 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
1 av 10 7969 Averstadhagen 2 Boligsameie.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, 1. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 7965 Selskapsnavn: AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av møteleder</b></p> <p>Dan Dokken velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Andreas Tronier velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 80.000,-

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av vedtekter**

Vedtekt §9 oppdateres i sin helhet slik det fremkommer av saksfremstillingen.

- For  
 Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- John Inge Tvedt

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Anna Thingstad  
 Azhwan Hamzayi  
 Fredrik Toth

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Anna Thingstad  
 Azhwan Hamzayi  
 Fredrik Toth



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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