



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 598 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3
Forretningsadresse: c/o Bori
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	219 996	219 996
Sum inntekter		219 996	219 996
Kostnader			
Lønnskostnad	2	13 692	13 692
Annen driftskostnad	3,4,5	189 295	180 558
Sum kostnader		202 987	194 250
Driftsresultat		17 009	25 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		619	28
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		619	28
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		17 628	25 774
Totalresultat		17 628	25 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	17 628	25 774
Sum overføringer og disponeringer		17 628	25 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		17 460	
Andre fordringer		19 960	16 740
Sum fordringer		37 420	16 740
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		181 848	181 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		181 848	181 801
Sum omløpsmidler		219 267	198 541
SUM EIENDELER		219 267	198 541

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	197 442	179 814
Sum opptjent egenkapital		197 442	179 814
Sum egenkapital		197 442	179 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 342	18 727
Annen kortsiktig gjeld	7	9 483	
Sum kortsiktig gjeld		21 825	18 727
Sum gjeld		21 825	18 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 267	198 541



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 596552

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 598 433
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3
Forretningsadresse: c/o Bori
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 919 598 433
GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	219 996	219 996
Sum inntekter		219 996	219 996
Kostnader			
Lønnskostnad	2	13 692	13 692
Annen driftskostnad	3, 4, 5	189 295	180 558
Sum kostnader		202 987	194 250
Driftsresultat		17 009	25 746
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		619	28
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		619	28
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		17 628	25 774
Totalresultat		17 628	25 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	6	17 628	25 774
Sum overføringer og disponeringer		17 628	25 774



Organisasjonsnr: 919 598 433
GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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	17 460	
Andre fordringer	19 960	16 740
Sum fordringer	37 420	16 740
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	181 848	181 801
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	181 848	181 801
Sum omløpsmidler	219 267	198 541
SUM EIENDELER	219 267	198 541

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6	197 442
Sum opptjent egenkapital	197 442	179 814



Sum egenkapital	197 442	179 814
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	12 342	18 727
Annen kortsiktig gjeld	7 9 483	
Sum kortsiktig gjeld	21 825	18 727
Sum gjeld	21 825	18 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	219 267	198 541



Organisasjonsnr: 919 598 433
GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Lønn	Årets	Fjorårets
		-13692.00
Folketrygdavgift	Årets	Fjorårets
	1692.00	3384.00
Andre ytelser	Årets	Fjorårets
	12000.00	24000.00
Sum lønnskostnader	Årets	Fjorårets



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Gystad Hageby Boligsameie 3 SAKSLISTE 2023

Dato for møtet: 15. juni 2023

Sak 1: Konstituering:

A: Valg av møteleder og sekretær

Forslag fra styret: Tommy Aaen som møteleder, Øyvind Østby-Berntsen som sekretær

B: Opptak av navnefortegnelse

C: Valg av to personer til å undertegne protokollen

D: Godkjenning av innkallingen

Forlag fra styret: Innkallingen godkjennes

Sak 2: Årsmelding for 2022

Det vises til styrets årsmelding for 2022 i innkallingen.

Forlag fra styret: Årsmelding godkjennes

Sak 3: Årsoppgjøret for 2022

A: Årsregnskapet for 2022

Det vises til resultatregnskap og balanse i innkallingen til årsmøtet

Forlag fra styret: Regnskapet godkjennes.

B: Anvendelse av årsresultatet.

Forlag fra styret: Årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.



Sak 4: Godtgjørelse til tillitsvalgte

Styrehonoraret har fra sameiet ble opprettet i 2017 frem til nå vært på 12 000 NOK per år.

Forslag fra styret: Styrehonoraret økes til 15 000 NOK per år fra 2023. Dette er om lag i tråd med konsumprisindeksen som publiseres av Statistisk sentralbyrå (SSB).

Beløpet fordeles slik med mindre Styret selv bestemmer noe annet i forhold til ansvar- og arbeidsfordeling: Leder mottar 7 000 NOK og styremedlemmer mottar 4 000 NOK hver.

Sak 5: Sammenslåing av boligsameiene

- Status er at kommunen har sluttet å besvare henvendelser om saken til tross for flere purringer.
- Ingen sameier i kommunene har vært gjennom en sammenslåing etter at det ble gjort endringer i loven som skulle gjøre dette enklere.
- Det antas at dette uansett vil være en lang og antageligvis kostbar prosess, i og med at sameiene vil måtte ha samme vedtekter, og en sammenslåing må godkjennes av samtlige eiere.
- Forlag fra styret: I samråd med de andre sameiene bruker vi 15,000 NOK på advokatbistand for å undersøke sammenslåing av sameiene og konkludere om dette er en farbar vei å gå.

Sak 6: Forslag til vedtektsendring ift. økt fokus på enhetlig uttrykk

Bakgrunn: Nå som sameiet har eksistert noen år har flere sameiere utført utvendige oppgraderinger og installasjoner, som gjerde, hekk, mm. Dette er veldig gledelig og bidrar til et positiv inntrykk og økt verdi av de ulike seksjoner og sameiet som helhet.

Basert på erfaring fra andre sameier av eldre byggeår der det etter hvert har «sklidd ut», kan det likevel være hensiktsmessig med en viss styring av utvendige oppgraderinger. Sameiet er ikke tjent med at vi har for eksempel 15 forskjellige ytterdører og postkasser om 10 år. Vedtektene styrer i dag kun fargevalg på yttervegg og vinduskarm. Den enkelte sameier står i utgangspunktet fritt til å bytte til f.eks. rosa ytterdør eller grønn postkasse. På sikt vil alt for mange slike avvik fra «standard» kunne redusere den generelle verdien på andres seksjoner. Styret har ingen interesse av å fungere som en streng bygningskontroll, men ser behovet for å kunne formelt avslå endringer som klart skiller seg fra generell standard i sameiet.

På årsmøtet i 2022 ble det foreslått at Styret skulle fremme et forslag til vedtektsendring der nye oppgraderinger/nye oppføringer må søkes og godkjennes av styret. De nye vedtektene bør være så generelle som mulig, slik at vi slipper å definere type, farge og materialvalg for alle oppføringer.



Enkelte seksjonseiere i nabosameiene har det i overkant rotete utenfor huset og fremstår som en lagerplass. Styret ønsker også å legge til en setning som gjør at styret formelt kan be enkelteiere om å rydde opp dersom vi får samme problemstilling i sameie 3 (og det blir spesielt aktuelt ved en eventuell sammenslåing av sameiene).

Dagens vedtekter

3.2 Den enkelte sameier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal han disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.

Forslag til tekst som utvidelse av eksisterende vedtekter under punkt 3.2

3.2 Den enkelte sameier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal han disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold, under forutsetning av skriftlig samtykke fra styret.

Alle utvendige endringer/oppgraderinger som avviker fra opprinnelig standard fra utbygger, skal søkes og godkjennes av styret. En ikke uttømmende liste med eksempler som menes er; utskifting av ytterdør, utelamper, postkasse, oppsetting av pergola, hekk m.m.

Styret kan fastsette nærmere spesifikasjoner for gjennomføring av slike tiltak.

Det forventes at seksjonseier holder eget uteområde pent og ryddig og ikke til sjenanse for naboer.

Styret gis med dette mulighet til å vurdere om den ønskede endring er med på å bevare en uniform utforming og et positivt helhetsinntrykk av sameiet uten for mange avvik.

Sak 7: Innkomne saker

Ingen saker

Sak 8: Valg:

A: Valg av styreleder for 1 år.

B: Valg av styremedlem 1 – velges ikke i år da Øivind Østby-Berntsen ble valgt for 2 år i 2022.

C: Valg av styremedlem 2 – velges for 1 år.

D: Valg av Varamedlemmer 2 stk for 1 år.



Gystad Hageby Boligsameie 3 STYRETS ÅRSMELDING 2023

Styrets årsmelding fra året som har gått

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Tommy Aaen	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Øyvind Østby-Berntsen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Jim David Huse	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Jan-Inge Johansen	(valgt for 1 år i 2022)
: Eivind Olsberg	(valgt for 1 år i 2022)

SELSKAPSFORMASJON

Gystad Hageby Sameie 3 ble stiftet 27.03.2017 og har organisasjonsnummer 919 598 433.

Sameiet består av 21 boligseksjoner, fordelt på 21 bygninger.

Eiendommen har gnr 117, bnr 595 i Ullensaker kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet saker som:

- Oppfølging av saker fra Årsmøtet 2022
- Budsjettering
- Løpende vedlikehold (arrangert dugnad)
- Forberedelse til årsmøte

Saker som kan nevnes er:

Klage på vedtak – vedtatt detaljreguleringsplan for Smestuløkka

Som nærmeste nabo har vårt sameie følgende bemerkninger oppsummert:



- Overvannshåndtering
- Rystelser under byggeperioden, krav til 3. parts kontroll på eksisterende tilgrensende bygningsmasse
- Bygg og byggehøyde

Til informasjon: overgang til ny styreportal: www.styret.com

- BORI har lagt ned den forrige styreportalen og opprettet en ny på styret.com
- [Styret.com](http://styret.com) har båret preg av manglende funksjonalitet og mangel på migrering av data og dokumenter som var tilgjengelige i den gamle portalen inkludert referater fra styremøter.
- Styret i Sameie 3 har opplevd overgangen til ny styreportal som lite profesjonell pga. mangel på funksjonalitet og data.

Gjesteparkering

- Avklare mulighet for digital løsning for gjesteparkering, samt vurdere muligheten for å leie ut felles parkeringsplasser for å skaffe inntekt til de fire sameiene.
- I samråd med styreleder i Sameie 4 ble disse forslagene vurdert som ikke hensiktsmessige da digital løsning koster penger hos et parkeringsselskap. Det å leie ut parkeringsplasser vil kreve at noen påtar seg rollen for å administrere både utleie, fakturering og kommunikasjon med parkeringsselskap. Det ble vurdert som lite sannsynlig at noen vil påta seg denne rollen, samt at inntektene er usikre.

5 års reklamasjonsfrist på utearealer

- Styret har undersøkt om det finnes 5 års reklamasjonsfrist på utearealer. Det gjør det ikke, og det har nå uansett gått lengre enn 5 år.

Grøfter

- Grøfter har blitt klippet av enkelte, og dreneringsrør ble rensket på dugnaden 13. mai 2022. Styret har ikke hentet tilbud fra entreprenør, og foreslår at punktet videreføres for å innhente tilbud og inngå avtale med entreprenør for klipping og vedlikehold av dreneringsrør.

Dørterskler

- Styret var i kontakt med utbygger som var i sameiet i november 2022 for å utbedre avvik på dørterskler hos husstander med avvik.
- Den enkelte huseier var ansvarlig for dialogen med utbygger.

Feiing av piper

- Brannvesenet har registrert at vi har ildsted. Feiing vil bli utført.



Grillfest

- Det ble avholdt en sosial grillfest i august 2022.

Dugnad

- Det ble arrangert dugnad den 13. mai 2023 hvor følgende oppgaver ble utført:
 - Rydde grøfter slik at dreneringsrør er frie
 - Kontrollere og utbedre lekeapparater, herunder stramme skruer
 - Rydde/luke i dammen
 - Plukke søppel
 - Rakke og fjern dødt gress/kvister/busker på fellesområder
 - Pusse og beise benker og bord
 - Beise brua
 - Vaske postkasser/stativ

Rutine om utsendelse av regler / rutiner til nye sameiere

- Oppgaven ble ikke ferdigstilt. Styret forslår å holde denne saken åpen med mål om å få den utført i løpet av året.
- Vi har mottatt Sameie 4 sin felles epost som kan brukes som input.

Vedtektsendring ift økt fokus på enhetlig uttrykk

- Styret har laget forslag til vedtektsendring. Hvis vedtatt må sameier søke til Styret dersom sameiere ønsker å gjøre en utvendig endring som avviker fra opprinnelig standard fra utbygger.
- BESLUTNINGSSAK: Se vedlegg.

Sammenslåing av boligsameiene

- Saken har fortrinnsvis blitt fulgt opp av leder for Sameie 4 som melder at status er at kommunen har sluttet å besvare henvendelser om saken til tross for flere purringer.
- Ingen sameier i kommunene har vært gjennom en sammenslåing etter at det ble gjort endringer i loven som skulle gjøre dette enklere.
- Det antas at dette uansett vil være en lang og antageligvis kostbar prosess, i og med at sameiene vil måtte ha samme vedtekter, og en sammenslåing må godkjennes av samtlige eiere.
- BESLUTNINGSSAK: Styret foreslår at vi i samråd med de andre sameiene bruker 15,000 NOK på advokatbistand for å undersøke sammenslåing av sameiene og konkludere om dette er en farbar vei å gå.

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

Godkjent av styret, den 30. mai 2023.



Gystad Hageby Boligsameie 3

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Gystad Hageby Boligsameie 3 org.nr. 919598433



Resultatregnskap 2022

Gystad Hageby Boligsameie 3

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	219 996	219 996	220 000	220 000
Sum driftsinntekter		219 996	219 996	220 000	220 000
Kostnader					
Lønnskostnad	2	13 692	13 692	13 692	21 692
Konsulenttjenester	3	40 126	39 122	40 400	42 100
Rep og vedlikehold	4	0	1 479	0	0
Forsikringer		6 499	5 843	6 150	7 150
Energi og fyring		2 834	2 716	2 550	3 400
Kabel-TV og telefoni		79 982	72 387	76 100	85 600
Driftskostnader	5	53 353	52 071	56 150	51 700
Andre driftskostnader		6 500	6 941	7 800	7 800
Sum driftskostnader		202 987	194 250	202 842	219 442
Driftsresultat før finansposter		17 009	25 746	17 158	558
Finansielle poster					
Finansinntekt		619	28	100	100
Sum finansposter		619	28	100	100
Årsresultat		17 628	25 774	17 258	658
Overført til annen egenkapital	6	17 628	25 774	0	0
Sum disponering		17 628	25 774	0	0



Balanse 31.12.2022

Gystad Hageby Boligsameie 3
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	19 960	16 740
Kundefordringer	17 460	0
Sum fordringer	37 420	16 740
Bankinnskudd, kasse o.l.	181 848	181 801
Sum omløpsmidler	219 267	198 541
SUM EIENDELER	219 267	198 541

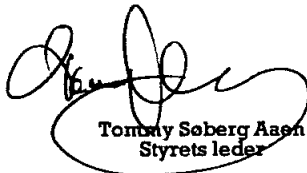
Balanserapport 2022 for Gystad Hageby Boligsameie 3

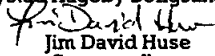


Balanse 31.12.2022

Gystad Hageby Boligsameie 3
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	197 442	179 814
Sum egenkapital		197 442	179 814
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		12 342	18 727
Annen kortsiktig gjeld	7	9 483	0
Sum kortsiktig gjeld		21 825	18 727
Sum gjeld		21 825	18 727
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		219 267	198 541


Tommy Søberg Aasen
Styrets leder

Gystad Hageby Boligsameie 3

Jim David Huse
Styremedlem


Øivind Østby-Berntsen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Gystad Hageby Boligsameie 3



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	219 996	219 996	220 000	220 000
Sum felleskostnader	219 996	219 996	220 000	220 000

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Påløpt, ikke utbetalt lønn	0	-13 692	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	12 000	24 000	12 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	1 692	3 384	1 692	1 692
Sum lønnskostnader	13 692	13 692	13 692	21 692

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatt. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	35 688	34 684	35 700	37 350
Revisjon	4 438	4 438	4 700	4 750
Sum konsulenttjenester	40 126	39 122	40 400	42 100

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Utvendig anlegg	0	1 479	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	0	1 479	0	0

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	26 102	22 704	16 000	24 000
Gressklipping	4 067	7 025	16 500	0
Sameie/velforening	18 900	18 900	20 000	23 000
Søppeltømming / container	4 284	3 442	3 650	4 700
Sum driftskostnader	53 353	52 071	56 150	51 700



Note 6 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	179 814	154 040
Tilført til/fra EK fra årets resultat	17 628	25 774
Sum opptjent egenkapital 31.12	197 442	179 814
Annen egenkapital 31.12	197 442	179 814
Sum egenkapital 31.12	197 442	179 814

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Andre påløpte kostnader	9 483	0
Sum annen kortsiktig gjeld	9 483	0

Note 8 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	179 814	154 040
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	17 628	25 774
B. Årets endring i arbeidskapital	17 628	25 774
C. Arbeidskapital 31.12	197 442	179 814
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	219 267	198 541
- Kortsiktig gjeld	21 825	18 727
= Arbeidskapital 31.12	197 442	179 814



Til årsmøtet i Gystad Hageby Boligsameie 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gystad Hageby Boligsameie 3 som viser et overskudd på 17 628 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 også 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.

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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





Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Lillestrøm, 2. juni 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT
ELECTRONIC



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

02.06.2023 10.33.40

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



VEDTEKTER

FOR

GYSTAD HAGEBY BOLIGSAMEIE 3

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret 28.05.19

1. Navn og opprettelse

- 1.1 Sameiets navn er Gystad Hageby Boligsameie 3. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 27/3-2017

2. Eiendommen

- 2.1 Bebyggelsen og tomten gnr. 117 bnr. 595 i Ullensaker kommune ligger i sameie mellom de 21 eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

- 2.2 Tomten og alle deler av bebyggelsen er oppdelt slik at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til hver sin del av tomten og til hver sin bygning for seksjonene 1-21.

Den enkelte seksjonseier skal imidlertid gi atkomst på eller via sin seksjons tilleggsareal (tomteandel) til øvrige seksjonseiere, slik at utvendig vedlikehold av bygningen kan utføres uten fare for liv og helse. Dette gjelder i hovedsak utvendig vedlikehold.

- 2.3 Fellesarealene for Gystad Hageby vil bli organisert som et realsameie, Gystad Hageby Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil også bli valgt et eget driftsstyre.

3. Rettslig rådighet over seksjonen

- 3.1 Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

- 3.2 Den enkelte sameier står fritt til å bygge på, oppføre garasje, terrasse og lignende på det grunnareal han disponerer eksklusivt, innenfor de krav som følger av reguleringsplanen og dens bestemmelser, samt øvrige offentlige regler som regulerer slike forhold.



4. Bruken av bruksenheter

- 4.1 Den enkelte sameier har enerett til bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 4.2 Bruksenheten må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

5. Vedlikehold, påkostninger og forsikring

- 5.1 Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke.
Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og dreneringsledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av sameiermøte.

Boligene skal behandles med fargekode:
Seksjon 10-21 – JOTUN NATURLIG ELDET 9054
Seksjon 1-9 – JOTUN TJÆREBRUN 676.

VINDSKIER: NCS S0502 Y

- 5.2 Vinduer og vindskier males med Y0502S
- 5.3 Forsikring

Hver seksjonseier har selv ansvaret for å forsikre den bruksenhet han disponerer eksklusivt. Dersom ett eller flere forsikringsselskap krever felles forsikring, skal alle seksjoner forsikres via ny felles forsikring og felleskostnader justeres deretter.

6. Fordeling av felleskostnader - ansvaret utad

- 6.1 Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet og som ikke faktureres den enkelte sameier direkte.
- 6.2 Felleskostnadene fordeles likt på 21 sameiere, med unntak beskrevet i 5.1 når sameiet er ferdig utbygget.
- 6.3 For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin andel.
- 6.4 Kostnader til drift av Gystad Hageby Driftssameie, dekkes som kontingent pr seksjonseier, fastsatt på grunnlag av antall boliger i det enkelte boligsameier.



7. Sameiermøter

7.1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

7.2 Berammelse og innkalling

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned

Ekstraordinært sameiermøte holdes når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Innkallingen skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i sameiermøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

7.3 Deltakere

Sameieren, sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte med fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis sameiermøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

7.4 Ledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av en person som velges med vanlig flertall. Ved stemmelighet fortas loddtrekning.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses opp ved møtets avslutning og hver sameier skal ha tilsendt kopi av protokollen.



7.5 Stemmeberegning og flertallskrav

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- b) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

7.6 Ugildhet i sameiermøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

7.7 Saker som behandles i det ordinære sameiermøtet

Det ordinære sameiermøtet skal

- 1) behandle forslag til årsberetning,
- 2) behandle og eventuelt godkjenne regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- 3) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

8. Styret

8.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre bestående av 3-tre medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Sameiermøtet velger styrets leder hvert år. Det velges 1 styremedlem for 2 år hvert år. Varamedlemmer velges for 1 år, og vil også fungere som valgkomite.



Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

8.2 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

8.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

9. Mindretallsvern

- 9.1 Sameiermøtet, styret eller andre som etter esl. § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



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

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

11. Mislighold

11.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

11.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

12. Forhold til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, eller dersom vedtektene strider mot ufravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr 65.

---ooOoo---