



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 747 551
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 653 221	1 450 114
Sum inntekter		1 653 221	1 450 114
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 479	18 479
Annen driftskostnad		1 438 387	1 292 829
Sum kostnader		1 525 326	1 356 948
Driftsresultat		127 896	93 166
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 939	2 704
Sum finansinntekter		8 939	2 704
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 939	2 704
Resultat før skattekostnad		136 835	95 870
Årsresultat		136 835	95 870
Totalresultat		136 835	95 870
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		136 835	95 870
Sum overføringer og disponeringer		136 835	95 870



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		220 211	238 690
Sum varige driftsmidler		220 211	238 690
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		220 211	238 690
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		170 037	171 779
Sum fordringer		170 037	171 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		602 141	404 941
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 141	404 941
Sum omløpsmidler		772 178	576 720
SUM EIENDELER		992 389	815 410

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		854 411	717 577
Sum opptjent egenkapital		854 411	717 577
Sum egenkapital		854 411	717 577
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		108 436	72 539
Annen kortsiktig gjeld		29 542	25 295
Sum kortsiktig gjeld		137 978	97 834
Sum gjeld		137 978	97 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		992 389	815 410



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 516941

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 747 551
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 921 747 551
AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 653 221	1 450 114
Sum inntekter		1 653 221	1 450 114
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 479	18 479
Annen driftskostnad		1 438 387	1 292 829
Sum kostnader		1 525 326	1 356 948
Driftsresultat		127 896	93 166
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 939	2 704
Sum finansinntekter		8 939	2 704
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		8 939	2 704
Resultat før skattekostnad		136 835	95 870
Årsresultat		136 835	95 870
Totalresultat		136 835	95 870
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		136 835	95 870
Sum overføringer og disponeringer		136 835	95 870



Organisasjonsnr: 921 747 551
AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		220 211	238 690
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		220 211	238 690
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		170 037	171 779
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		602 141	404 941
Sum omløpsmidler		772 178	576 720
SUM EIENDELER		992 389	815 410
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	854 411	717 577
Sum opptjent egenkapital	854 411	717 577
Sum egenkapital	854 411	717 577
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	108 436	72 539
Annen kortsiktig gjeld	29 542	25 295
Sum kortsiktig gjeld	137 978	97 834
Sum gjeld	137 978	97 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	992 389	815 410



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

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 4. juni kl. 11:00 og lukker 7. juni 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
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

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. Endring §6 i vedtektene 3 ledd.
6. Tillegg i §4c i vedtektene
7. Tillegg i §4b i vedtektene
8. Nytt punkt vedtekter - Flagg, vimpler, våpenskjold o.l.
9. Nytt punkt vedtekter - Røyking i sameiet
10. Maling av fasade
11. Fastsettelse av honorarer

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%)

Foreslår Andres Tornier som vitne

Forslag til vedtak
Andreas signerer protokollen.



Sak 4

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. 7965 - Årsrapport.pdf

Sak 5

Endring §6 i vedtektene 3 ledd.

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Nåværende versjon:

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Ny versjon:

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni.

Forslag til vedtak

Vedtekten oppdateres slik den fremkommer av saksfremstillingen.

Vedlegg

2. 7965 Vedtekter.pdf

Sak 6

Tillegg i §4c i vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

For å bevare bygningsmasse på best mulig måte, er det forbudt å installere varmepumpe, aircondition eller lignende utstyr i egen enhet og deler av fellesareal omfattet av enebruksrett.



Unntak er oppvarmings- og avkjølingsutstyr som ikke krever spesiell installasjon og som har ingen utvendige deler/enheter og sertifisert påbygning på eksisterende ventilasjonsanlegg som utføres av autorisert installatør og som krever ingen utvendige tideler/enheter i tillegg til eksisterende.

Forslag til vedtak

Vedtekten oppdateres med paragraf fra saksfremstilling

Sak 7

Tillegg i §4b i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Overvåkning utenfor egen enhet, i garasjekjelleren (inkl. boden) og i fellesarealer ellers som er ordnet av beboerne, er forbudt.

Ved behov kan styret ordne med videoovervåkning fra en profesjonell aktør.

Det er lov å ha dashbordkamera i bilen, men ikke lov å ha det på mens bilen står parkert i garasjekjelleren. Ved tvilsomme situasjoner, klager fra andre på ulovlig videoovervåkning el., legges bevisbyrden over på dashbordkameraeieren.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

Sak 8

Nytt punkt vedtekter - Flagg, vimpler, våpenskjold o.l.

Forslag fremmet av:

Thomas Lien

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Med denne saken fremmes det forslag om å legge til følgende som egen vedtekt:

"Det er kun lov å bruke det norske nasjonale flagg i sameiet. Flagg kan brukes for å markere Norges offisielle flaggdager, andre viktige begivenheter i samfunnsliv, bursdager eller andre viktige dager.

Flagg heises i månedene mars til og med oktober kl. 08:00, i månedene november til og med februar kl. 09:00. Flagg hales ved solnedgang, dog ikke senere enn kl. 21:00 hvis solen går ned etter denne tid".

Forslag til vedtak

Vedtekten legges til slik den fremkommer av saksfremstillingen



Sak 9

Nytt punkt vedtekter - Røyking i sameiet

Forslag fremmet av:

Thomas Lien

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er forbudt å røyke ute på svalganger, balkonger og terrasser og andre fellesarealer i sameiet.

Blir forslaget vedtatt, vil egnet røykeområde utarbeides.

Forslag til vedtak

Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

Sak 10

Maling av fasade

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saksfremstilling

Styret vil med denne saken informere årsmøtet om inngåelse av avtale med ekstern leverandør som skal male fasaden i sameiet.

Denne avgjørelsen ligger innenfor styrets mandat, da nødvendig vedlikehold er under styrets beslutningsmyndighet.

Styret ønsker allikevel transparens i saken og vil lytte til årsmøtet rundt hvordan dette skal finansieres.

Det ble akseptert et tilbud fra Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS uten anbud. Grunnen til at denne leverandøren ble valgt er at de utførte malerarbeider på bygningsmassen i Averstadhagen 3 Boligsameie i ca. 2019-2020. Det er ingen visuelle mangler på byggene fortsatt, styret er strålende fornøyd med utført arbeid. Firmaet er en solid aktør i byggebransjen som har eksistert over lengre tid. Samtidig er det altfor mange useriøse aktører, styret i sameiet har meget begrensede muligheter for å innhente referanser, og et anbud garanterer ikke at den beste leverandøren blir valgt.

Averstadhagen 3 Boligsameie har kjørt anbud før de valgte leverandøren, og Lars E. Strand Malermester og Entreprenørforretning AS gav den gangen det beste tilbudet.

Finansiering

Styret har valgt å gi sameierne mulighet til å velge mellom 3 alternativer for finansiering. Det alternativet som flest stemmer på, skal gjelde for alle samtlige sameiere. Det blir ikke mulig med individuell nedbetaling av lån.

Forslag 1: 100 % kapitalinnkalling fra sameierne



Forslag 2: Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 10 år

Forslag 3: Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 5 år

For å se hva de forskjellige forslagene resulterer i for din økonomi, se vedlegg i saken. Er du i tvil om hvilken type leilighet du har, kontakt styret for bistand.

Forslag til vedtak 1

100 % kapitalinnkalling fra sameierne

Forslag til vedtak 2

Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 10 år

Forslag til vedtak 3

Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 5 år

Vedlegg

3.7965 vedlegg.pdf

Sak 11

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:

Thomas Lien

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80.000,- Til intern fordeling. Motforslag fra sameier Thomas Lien er å beholde styrehonorar på samme nivå som i fjor dvs. kr. 60.000,-

Styrets innstilling

Det er obligatorisk å ha et styre i en boligsameie. Styret i vårt sameie skal bestå av 3-5 medlemmer. I fjor måtte styre gjøre en stor innsats for å skaffe det tredje styremedlemmet for at styre blir lovlig sammensatt. Det er generelt et stort problem i sameiet å rekruttere nye medlemmer og beholde de som er allerede i styret. Opprinnelig har styret lagt seg på et lavt honorarnivå pga. at tanken var å ha styrevervene «på runden». Dette fungerte ikke. Nåværende styret håper at økning av styrehonorar til et vanlig nivå skal bidra til å rekruttere nye styremedlemmer og beholde de som er allerede i styret. Om sameiet ikke klarer å rekruttere til styret neste år, må en profesjonell aktør engasjeres, noe som skal gi i hvert fall det dobbelte i forhold til styrets forslag.



Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til 80.000,- Styrets innstilling

Forslag til vedtak 2

Styrets godtgjørelse settes til 60.000,- Motforslag fra Thomas Lien



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ekstraordinære 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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om 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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

I 2023 hadde ikke sameiet ikke hatt store prosjekter. Styret har administrert nødvendige kontroller og vedlikehold av byggene, blant annet på heiser, ventilasjon, dører, garasjeport, brannventilasjon, brannmeldere, sprinkelanlegg mm. Styret har utfordret leverandører med rammeavtaler, sendt ut anbud på blant annet vaktmestertjenester, TV/internett, maling og foretatt nødvendige gjennomganger/reparasjoner.

Styret har i samarbeid med 3. part utarbeidet en del rapporter vedrørende bygningsmassen. (Pelias, Trinnyld, Universell utforming mm)

Styret har videre utarbeidet, ved funn av div. feil og mangler (gamle og nye), et overslag for utbedring oversendt vår garantist pga. utbyggers evne til å ikke respondere.

I 2023 mottok styret en god del henvendelser fra beboere og sameiere. Det ble brukt en god del tid på å besvare disse.

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 mv.

Årets dugnad hadde et kjempeoppmøte. Det ble gjort mye og ikke minst tungt arbeide. Av utfordringer styret jobber med er den manglende dialog mellom beboere/styret og Boklok/Skanska, noe styret vil prioritere å jobbe videre med i 2024. Etter garantitidens utløp av sameiets eiendom og nedleggelse av BoKlok, har Skanska i e-post skrevet at de har tatt over reklamasjonsarbeidet. Etter det har det vært stille.

Styrets kommentarer til årsregnskap 2023 og budsjett 2024

Regnskapspost Ladekostnader EL-bil inneholder både kostnader for lading av elbiler og strøm til garasjeanlegget ellers. De er slått sammen i årsregnskapet av tekniske årsaker. Ladekostnader er i samsvar med ladeinntekter, resten er strøm til garasjeanlegget hvor mesteparten utgjør strømforbruket til varmekabler i garasjeinnkjørsel i vinterhalvåret.

Det er budsjettet et større beløp til vedlikehold i 2024 pga. behov for maling av bygningsmassen. Budsjettet ble vedtatt i oktober 2023. Siden den gangen har styret fått tak i FDV-dokumentasjon og revidert tilbudet. Vedlikeholdskostnaden 2024 forventes dermed ca. kr. 300 000 lavere enn den som ble lagt i vedtatt budsjettet 2024



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ladeinntekter el-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Energi/Fyring.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 634 200.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 352 000,- til vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Averstadhagen 2 Boligsameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene brøk og lik fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023, 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 73051 Årsrapport.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, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 582 512	1 402 224	1 583 000	1 667 000
Ladeinntekter EL-bil		50 357	26 690	28 000	30 000
Andre inntekter	3	20 352	21 200	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 653 221	1 450 114	1 611 000	1 697 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-5 640	-8 460	-11 280
Styrehonorar	5	-60 000	-40 000	-60 000	-80 000
Avskrivninger	12	-18 479	-18 479	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-8 875	-6 420	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 908	-94 130	-99 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-33 192	-5 316	-100 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-415 660	-197 801	-307 500	-2 352 000
Forsikringer		-152 960	-146 183	-161 000	-169 000
Kommunale avgifter	9	-637	-470	-6 000	-5 000
Ladekostnader EL-bil		-222 970	0	0	-223 000
Energi/fyring		-82 758	-317 094	-250 000	-75 500
TV-anlegg/bredbånd		-232 672	-196 203	-223 000	-251 000
Andre driftskostnader	10	-190 129	-326 757	-371 750	-269 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 525 326	-1 356 948	-1 593 130	-3 583 780
DRIFTSRESULTAT		127 896	93 166	17 870	-1 886 780
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 939	2 704	0	0
Finanskostnader		0	0	0	-73 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 939	2 704	0	-73 000
ÅRSRESULTAT		136 835	95 870	17 870	-1 959 780
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		136 835	95 870		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	220 211	238 690
SUM ANLEGGSMIDLER		220 211	238 690
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 218
Forskuddsbetalte kostnader		170 037	167 561
Driftskonto OBOS-banken		341 454	151 121
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6	1
Sparekonto OBOS-banken		260 681	253 819
SUM OMLØPSMIDLER		772 178	576 720
SUM EIENDELER		992 389	815 410
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		854 411	717 577
SUM EGENKAPITAL		854 411	717 577
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 542	25 295
Leverandørgjeld		108 436	72 539
SUM KORTSIKTIG GJELD		137 978	97 834
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		992 389	815 410
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 26.04.2024
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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 038 192
Felleskostnader lik	324 960
Kabel-TV	121 440
Bredbånd	97 920
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 582 512

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert faktura fra 2021	16 152
Nettinnbetalinger	4 200
SUM ANDRE INNETEKTER	20 352

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2022/2023, og er på kr 60 000.

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

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 469
OBOS Prosjekt AS	-10 410
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 313
SUM KONSULENTHONORAR	-33 192

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 638
Drift/vedlikehold VVS	-7 855
Drift/vedlikehold elektro	-37 155
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 359
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-167 776
Drift/vedlikehold heisanlegg	-58 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 191
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 172
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 263
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 359
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-15 997
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-415 660

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-637
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-637

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 690
Verktøy og redskaper	-1 078
Vaktmestertjenester	-177 748
Snørydding	-844
Andre fremmede tjenester	-860
Trykksaker	-682
Andre kontorkostnader	-258
Porto	-40
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 030
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-190 129

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 867
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	247
SUM FINANSINTEKTER	8 939

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Uteanlegg	
Tilgang 2020	277 188
Avskrevet tidligere	-38 498
Avskrevet i år	-18 479
	220 211
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	220 211
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-18 479



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6857479. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



VEDTEKTER

For

AVERSTADHAGEN 2 BOLIGSAMEIE

fastsatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner

§ 1

Navn

Sameiets navn er Averstadhagen 2 Boligsameie

§2

Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 16 og bnr 237i Ullensaker kommune med påstående bygninger.

Sameiet består av 48 boligseksjoner.

Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

Medlemskap i Averstadhagen 2 Boligsameie innebærer forpliktende medlemskap i Averstadhagen Utomhussameie.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteareal).

Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger og terrasser) samt inngangsdører og (store deler av) utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

§3

Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens §21.

§4

Retten til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å utnytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og annet som er i samsvar med tiden og



forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. §3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

§5

Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret eller evt. sameiets forretningsfører/regnskapsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder bortleie av bruksretter og tilleggsdeler til seksjonen.

En parkeringsplass kan leies eller lånes ut sammen med seksjonen eller til andre sameiere i eierseksjonssameiet.

§6

Ordinært Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.



Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskaps- evt. regnskapsoversikt
- valg av styre

Årsberetning og regnskaps- evt. regnskapsoversikt skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §43.

§8

Sameiermøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme. Ved avstemninger regnes flertallet etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging. Påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:



- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i §15

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

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

§9 **Styret**

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.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. 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.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene



§10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§11

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre ordensreglement for sameiet.

§12

Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde sin egen bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/ terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv mv.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholds-arbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

§13

Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.



§14

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader til Averstadhagen Utomhussameie (inkl. kollektivt tv og bredbånd) samt kostnader forbundet med parkeringskjeller fordeles mellom seksjonene med en lik andel pr seksjon.

§15

Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret, slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

§16

Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§17

Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier

§18

Parkering

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Hver seksjon er allikevel tildelt eksklusiv bruksrett til en parkeringsplass i garasjeanlegget. Styret fører en liste over hvilken plass hver seksjon disponerer.

Utbygger tildeler parkering ved overtakelse. Bytte av parkeringsplasser etter dette krever samtykke fra involverte rettighetshavere,

Felles gjesteplasser og HC-plasser er anlagt ute på eiendommen til Averstadhagen Utomhussameie.



§19

Panterett

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. Eierseksjonsloven §31

§20

Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en sameiers 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 bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§21

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§22

Overgangsbestemmelser

Dette punktet gjelder fram til siste seksjon i siste byggetrinn innenfor prosjektet Averstadhagen er solgt og overtatt av kjøper. Denne bestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra Skanska Eiendomsutvikling AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

Frem til siste boligseksjon i Averstadhagen 2 boligsameie er solgt, har Skanska Eiendomsutvikling AS rett til å benytte ikke overtatte boligseksjoner som visningsleiligheter, herunder å ha salgsaktiviteter i nevnte seksjoner og tilhørende fellesarealer.

Vedtektsbestemmelsen bortfaller når fellesareal og den sist ferdigstilte seksjon i prosjektet er ferdigstilt og overlevert kjøper.

ooOoo



	Lån over 10 år	Lån over 5 år	Kapitalinnkalling
Leilighet type 1	239,- /mnd	399,- /mnd	kr 19 655
Leilighet type 2	289,- /mnd	482,- /mnd	kr 23 736
Leilighet type 3	311,- /mnd	520,- /mnd	kr 25 586
Leilighet type 4	370,- /mnd	618,- /mnd	kr 30 407

Informasjon Lån 1

Låneopptak	1 200 000,00
Effektiv rente	8,39 %
Nedbetalingstid	10 år
Terminbeløp	14 609,00

Informasjon Lån 2

Låneopptak	1 200 000,00
Effektiv rente	8,39 %
Nedbetalingstid	5 år
Terminbeløp	24 382,00



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 4.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.24

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Endring §6 i vedtektene 3 ledd.

Vedtekten oppdateres slik den fremkommer av saksfremstillingen.

For

Mot

Sak 6 Tillegg i §4c i vedtektene

Vedtekten oppdateres med paragraf fra saksfremstilling

For

Mot

Sak 7 Tillegg i §4b i vedtektene

Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

For

Mot

Sak 8 Nytt punkt vedtekter - Flagg, vimpler, våpenskjold o.l.

Vedtekten legges til slik den fremkommer av saksfremstillingen

For

Mot

Sak 9 Nytt punkt vedtekter - Røyking i sameiet

Vedtektene oppdateres slik det fremkommer av saksfremstillingen

For

Mot



Sak 10 Maling av fasade

Hvilket forslag stemmer du for?

- 100 % kapitalinnkalling fra sameierne
- Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 10 år
- Lån på 1,2 MNOK som legges på felleskostnader over 5 år

Sak 11 Fastsettelse av honorarer

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styrets godtgjørelse settes til 80.000,- Styrets innstilling
- Styrets godtgjørelse settes til 60.000,- Motforslag fra Thomas Lien



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.