



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	921 333 102
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o Gunn H Stakkeland Østmark Østerudvegen 42 2040 KLØFTA

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:	Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	30.04.2023

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, 11.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		772 800	773 664
Sum inntekter		772 800	773 664
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	34 230
Annen driftskostnad		395 060	343 941
Sum kostnader		431 572	378 171
Driftsresultat		341 228	395 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 646	105
Sum finansinntekter		1 646	105
Annen finanskostnad		6 148	11 875
Sum finanskostnader		6 148	11 875
Netto finans		-4 502	-11 770
Ordinært resultat før skattekostnad		336 726	383 723
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 726	383 723
Årsresultat		336 726	383 723
Totalresultat		336 726	383 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 726	383 723
Sum overføringer og disponeringer		336 726	383 723



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			
Andre fordringer		83 251	77 607
Sum fordringer		83 251	77 607
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		517 761	402 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		517 761	402 289
Sum omløpsmidler		601 012	479 895
SUM EIENDELER		601 012	479 895

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		596 432	259 707
Sum opptjent egenkapital		596 432	259 707
Sum egenkapital		596 432	259 707
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			208 199
Sum annen langsiktig gjeld		0	208 199
Sum langsiktig gjeld		0	208 199
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			46
Leverandørgjeld		280	2 868
Annen kortsiktig gjeld		4 300	9 076
Sum kortsiktig gjeld		4 580	11 990
Sum gjeld		4 580	220 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		601 012	479 895



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 388648

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 333 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Kayadri Subramaniam
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2023

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, 20.05.2023



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		772 800	773 664
Sum inntekter		772 800	773 664
Kostnader			
Lønnskostnad		36 512	34 230
Annen driftskostnad		395 060	343 941
Sum kostnader		431 572	378 171
Driftsresultat		341 228	395 493
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 646	105
Sum finansinntekter		1 646	105
Annen finanskostnad		6 148	11 875
Sum finanskostnader		6 148	11 875
Netto finans		-4 502	-11 770
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		336 726	383 723
Årsresultat		336 726	383 723
Totalresultat		336 726	383 723
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		336 726	383 723
Sum overføringer og disponeringer		336 726	383 723



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

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			
Andre fordringer		83 251	77 607
Sum fordringer		83 251	77 607
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		517 761	402 289
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		517 761	402 289
Sum omløpsmidler		601 012	479 895
SUM EIENDELER		601 012	479 895
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		596 432	259 707
Sum opptjent egenkapital		596 432	259 707



Sum egenkapital	596 432	259 707
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		208 199
Sum annen langsiktig gjeld	0	208 199
Sum langsiktig gjeld	0	208 199
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		46
Leverandørgjeld	280	2 868
Annen kortsiktig gjeld	4 300	9 076
Sum kortsiktig gjeld	4 580	11 990
Sum gjeld	4 580	220 189
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	601 012	479 895



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 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



Årsmøte 2023

Averstadhagen 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 30. april 2023

Selskapsnummer: 7882





Velkommen til årsmøte i Averstadhagen 3 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 27. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7882>

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 avgi 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Vedtektsendring
8. Husordensregler

Med vennlig hilsen,

Styret i Averstadhagen 3 Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gunn H. Stakkeland Østmark og Suresh Johnpillai er valgt.

Sak 3

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 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. 7882 årsrapport 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 34.000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irene Opøien



Sak 7

Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I 2022 sa Årsmøte nei til montering av varmpumpe/aircondition.

Styret ber nå Årsmøtets fullmakt til å utarbeide vedtektsendring:

Montering av varmpumpe/aircondition ikke tillatt. OBOS utarbeider vedtektsendring.

Styrets innstilling

Årsmøte godkjenner vedtektsendring, montering av varmpumpe/aircondition ikke tillatt.

Forslag til vedtak

Vedtektsendring om at montering av varmpumpe/aircondition ikke er tillatt.

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se husordensregler for Averstadhagen 3 Boligsameie vedlagt.

Styrets innstilling

Styret ber Årsmøte vedta Husordensregler. (Se vedlegg)

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar Husordensregler for Averstadhagen 3 Boligsameie

Vedlegg

2. 7882 Husordensregler.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Opøien	Østerudvegen 34
Styremedlem	Thomas Engebakken	Østerudvegen 56
Styremedlem	Mona Irene Lie	Østerudvegen 80

Mona Irene Lie og Thomas Engebakken ble valgt for 2 år i 2022, og sitter ytterligere 1 år.

Kontaktinformasjon

Styret

Irene Opøien: irop@live.no

Mona Irene Lie: monairenelie@gmail.com

Thomas Engebakken: tebakk@hotmail.com

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 3 Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Averstadhagen 3 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921333102, og ligger i ULLENSAKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

16 236

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

Averstadhagen 3 Boligsameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid



- A. Avholdt 4 ordinere styremøter
- B. Avholdt 1 årsmøte
- C. Avholdt HMS møter
- D. Fått på plass HMS og Brannvern – alle har fått 1 kopi til «beboerperm»
HMS og Brannvern ligger også på Vibbo
- E. Hatt kontroll av brannslukningsapparater
- F. Behandlet mail og henvendelser fra beboere
- G. Bestilt, mottatt og delt ut filter til ventilasjon
- H. Meldt sameiet inn i Huseierne
- I. På grunn av en del parkeringsproblemer, så styret seg nødt til å kontakte P-service for bøtelegging av feilparkerte biler.
Det er nå ikke tillatt å parkere andre steder enn på egen parkeringsplass. Gjesteparkering skal kun benyttes til gjester.
- J. Hatt befaring og møte med MER ang. lading til EI-bil. Dette er satt på vent, da styret så det som økonomisk uforsvarlig p.g.a. høye kostnader, og liten etterspørsel.
- K. Sandkasse på lekeplassen var nesten gjengrodd, styret fikk med seg 3 beboere og rensket opp.
- L. I samarbeid med utomhusstyret, hatt div. styremøter og befaringer, samt gjennomført julegrantenning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Bank

Det ble i 2022 satt kr. 400.000 på sparekonto.

17.10.22 ble restlån på maling av bygninger innfridd med kr. 99.904, dette for å spare sameiet for renter.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene var i 2022 kr. 27.526 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere og økte kostnader til bl.a. konsulenthonorar, juridisk bistand fra OBOS, Telia, filterleveranse fra Systemair, forsikringer, brannsikring, vaktmestertjenester med mer.

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. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 596.432



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i ULLENSAKER kommune

Seksjonseiere faktureres for sin del av kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnader har historisk sett vært variable, og er vanskelig å anslå. I tråd med estimater. Det er budsjettet med kr. 6.000 for 2023. I 2022 brukte vi kr. 4.465.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Averstadhagen 3 Boligsameie. Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6676474. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmasse, 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 mail: 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 forholder ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest.

På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Lån

Averstadhagen 3 Boligsameie har ikke lån.

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 2023.

Budsjettet er basert på nedsettelse av felleskostnader for året 2023 med kr. 300 pr. mnd. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Averstadhagen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Averstadhagen 3 Boligsameie som 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

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, 23. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 333 102, KUNDENR. 7882

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	772 800	772 800	773 000	672 000
Andre inntekter		0	864	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		772 800	773 664	773 000	672 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 512	-4 230	-4 230	-4 512
Styrehonorar	4	-32 000	-30 000	-32 000	-34 000
Revisjonshonorar	5	-7 250	-5 700	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-55 418	-53 855	-55 000	-58 000
Konsulenthonorar	6	-11 385	-6 821	-7 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-28 969	-30 315	-38 015	-44 625
Forsikringer		-58 874	-51 928	-60 000	-62 000
Energi/fyring		-4 466	0	-2 000	-6 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 556	-104 101	-104 101	-121 276
Andre driftskostnader	8	-114 144	-91 221	-95 700	-117 039
SUM DRIFTSKOSTNADER		-431 572	-378 171	-404 046	-466 452
DRIFTSRESULTAT		341 228	395 493	368 954	205 548
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 646	105	0	0
Finanskostnader	10	-6 148	-11 875	-6 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 502	-11 770	-6 000	0
ÅRSRESULTAT		336 726	383 723	362 954	205 548
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	124 016		
Til opptjent egenkapital		336 726	259 707		



AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 333 102, KUNDENR. 7882

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 149	54
Forskuddsbetalte kostnader		76 102	77 553
Driftskonto OBOS-banken		117 133	402 289
Sparekonto OBOS-banken		400 628	0
SUM OMLØPSMIDLER		601 012	479 895
SUM EIENDELER		601 012	479 895
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		596 432	259 707
SUM EGENKAPITAL		596 432	259 707
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	0	208 199
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	208 199
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 300	9 200
Leverandørgjeld		280	2 868
Påløpte renter		0	46
Annen kortsiktig gjeld		0	-124
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 580	11 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		601 012	479 895
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 21.03.2023
Styret i Averstadhagen 3 Boligsameie

Irene Opøien

Thomas Engebakken

Mona Irene Lie

Vedlegg 1

13 av 22

7882 årsrapport 2022.pdf

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	772 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	772 800

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 512
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 512

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 32 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 352, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 385
SUM KONSULENTHONORAR	-11 385

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-758
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 586
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 969

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-106 462
Andre fremmede tjenester	-356
Andre kostnader tillitsvalgte	-352
Andre kontorkostnader	-1 816
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 837
Velferdskostnader	-431
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-114 144

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	752
Renter av sparekonto i OBOS-banken	628
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	266
SUM FINANSINNTEKTER	1 646

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 148
SUM FINANSKOSTNADER	-6 148

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,10 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020	-550 000
Nedbetalte tidligere	341 801



11

Averstadhagen 3 Boligsameie

Nedbetalt i år	208 199	0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styret

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har ingen vaktmester, men bruker Willersrud eiendom- og vaktmesterservice til sommervedlikehold - gressklipping, ca 1 gang pr. uke, kantklipping 3 ganger i løpet av sommeren, gjødsling/kalking 2 ganger i løpet av sommeren. Vintervedlikehold, snømåking, evt. snørydding og strøing. Foretar 1 årlig hovedkontroll av alt utstyr på lekeplass, samt sjekk/kontroll hver 14. dag.

Parkering

Det er en oppmerket parkeringsplass til hver seksjon. Gjesteparkering ved innkjøringen til Østerudvegen, på høyre og venstre side. Beboere har ikke adgang til å benytte seg av gjesteparkering, heller ikke til firmabil beboer innehar.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden til enhver tid.

Styret har fattet vedtak om at sameiet står for en hovedkontroll av alle brannslukningsapparat minst hvert 5. år. Første gang 2022. Styret har inngått serviceavtale med 3F Brannvern AS.

Hvis brannslukningsapparatet må byttes, må sameier selv stå økonomisk for dette.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til HMS.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte, må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakeres helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad, er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Willersrud eiendom- og vaktmesterservice foretar 1 årlig hovedkontroll av alt utstyr på lekeplass, samt sjekk/kontroll hver 14. dag.



Averstadhagen 3 Boligsameie

Husordensregler i Averstadhagen 3 Boligsameie

Beboerne plikter å følge bestemmelse i husordenen og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Ved sammenkomster/party husk å varsle naboene dine. Husreglene skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, det må ikke foretas støyende arbeid i dette tidspunkt.

1. Ervervsmessig musikk - og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer.
2. Beboerne plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, tørkestativ, markiser, le-vegger, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning. Uten skriftlig samtykke fra styret har en sameier ikke rett til å endre utvendige fasader, eller foreta bygningsmessige forandringer. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.
3. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplassene. Beboere har ikke lov til å benytte seg av gjesteparkeringen, heller ikke til firmabil beboer innehar.
4. Dyrehold er tillatt. Katteeiere og hundeeiere tar ekstra hensyn i forhold til sandkassene. Hunder holdes i bånd. Ingen lar dyreekskrementer ligge igjen på Averstadhagens område. Dette kastes i «restavfall».
5. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppeltønnene. Vær nøye med sortering av søppel på grunn av plassen, og ikke minst hygiene. Ingen er tjent med rotter og annet utøy. (Sekker til plastavfall og grønne poser til matavfall kan hentes gratis, ligger i kasser ved postkassene. Det er ikke lov å hensette søppel og annet ved søppeltønnene. Sorte søppelsekker er ikke tillatt i Ullensaker kommune.
6. Beboerne er ansvarlige for at vegger ikke blir tilsølt eller beskadiget. Hver enkelt beboer sørger for utvendig renhold av sin del av boligen.
7. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vann og avløp ikke fryser. (Eksempel: langtidsferie på vinterstid)
8. Det er ikke tillatt å sykle på grøntarealer. Ski, aking og ballspill må ikke skje så nær boligene at det er til fare/ulempe for beboerne.
9. Det er ikke tillatt å sette opp trampoliner, dette på grunn av sikkerhet.
10. Det forventes at grøntarealet holdes ryddig og innbydende. Gressklipping/snømåking er satt bort til eget firma.
11. Grilling er tillatt, men utvis hensyn og varsomhet angående røyk og brannfare.
12. Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram, kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir

Vedlegg 2

18 av 22

7832 Husordensregler.pdf



deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Averstadhagen 3 Boligsameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

13. Henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv, blir enten sendt på mail, eller lagt ut på Vibbo. Det er også opprettet en Facebook-gruppe (Averstadhagen 3). Her vil det gis «uoffisielle beskjeder», siden skal ikke brukes som et klageforum, og man henger ikke ut andre beboere.

14. Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller mail.

15. Seksjonseiere plikter ved utleie å informere leietagere om husordensregler.

16. Solskjerming: Fast montert solskjerming skal være grått, evt. sort.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 27.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 30.04.23

Selskapsnummer: 7882 **Selskapsnavn:** Averstadhagen 3 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 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gunn H. Stakkeland Østmark og Suresh Johnpillai er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 34.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Irene Opøien

Sak 7 Vedtektsendring

Vedtektsendring om at montering av varmepumpe/aircondition ikke er tillatt.

For

Mot

Sak 8 Husordensregler

Årsmøte vedtar Husordensregler for Averstadhagen 3 Boligsameie

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.