



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		773 664	710 800
Sum inntekter		773 664	710 800
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		343 941	1 314 615
Sum kostnader		378 171	1 347 645
Driftsresultat		395 493	-636 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105	415
Sum finansinntekter		105	415
Annen finanskostnad		11 875	13 906
Sum finanskostnader		11 875	13 906
Netto finans		-11 770	-13 491
Ordinært resultat før skattekostnad		383 723	-650 336
Ordinært resultat etter skattekostnad		383 723	-650 336
Årsresultat		383 723	-650 336
Totalresultat		383 723	-650 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 723	-650 336
Sum overføringer og disponeringer		383 723	-650 336



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		77 607	75 121
Sum fordringer		77 607	75 121
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 289	261 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 289	261 161
Sum omløpsmidler		479 895	336 283
SUM EIENDELER		479 895	336 283

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		259 707	
Udekket tap			124 016
Sum opptjent egenkapital		259 707	-124 016
Sum egenkapital		259 707	-124 016
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		208 199	447 990
Sum annen langsiktig gjeld		208 199	447 990
Sum langsiktig gjeld		208 199	447 990
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46	94
Leverandørgjeld		2 868	5 385
Annen kortsiktig gjeld		9 076	6 830
Sum kortsiktig gjeld		11 990	12 309
Sum gjeld		220 189	460 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 895	336 283



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 429961

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 14.06.2022



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		773 664	710 800
Sum inntekter		773 664	710 800
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	33 030
Annen driftskostnad		343 941	1 314 615
Sum kostnader		378 171	1 347 645
Driftsresultat		395 493	-636 845
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		105	415
Sum finansinntekter		105	415
Annen finanskostnad		11 875	13 906
Sum finanskostnader		11 875	13 906
Netto finans		-11 770	-13 491
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		383 723	-650 336
Årsresultat		383 723	-650 336
Totalresultat		383 723	-650 336
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		383 723	-650 336
Sum overføringer og disponeringer		383 723	-650 336



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		77 607	75 121
Sum fordringer		77 607	75 121
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		402 289	261 161
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		402 289	261 161
Sum omløpsmidler		479 895	336 283
SUM EIENDELER		479 895	336 283
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		259 707	
Udekket tap			124 016
Sum opptjent egenkapital		259 707	-124 016



Sum egenkapital	259 707	-124 016
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	208 199	447 990
Sum annen langsiktig gjeld	208 199	447 990
Sum langsiktig gjeld	208 199	447 990
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46	94
Leverandørgjeld	2 868	5 385
Annen kortsiktig gjeld	9 076	6 830
Sum kortsiktig gjeld	11 990	12 309
Sum gjeld	220 189	460 299
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	479 895	336 283



Organisasjonsnr: 921 333 102
AVERSTADHAGEN 3 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Averstadhagen 3 Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 28. mai 2022

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 20. mai kl. 11:00 og lukker 28. mai kl. 11:00.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Egenandel på forsikring
7. Montering av aircondition

Med vennlig hilsen,

Styret i Averstadhagen 3 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Siv Korneliussen og Kjetil Mausest er valgt

Sak 3

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. Årsrapport.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 32 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000,-

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Sameiet har ingen valgkomite.

Begge nåværende styremedlemmer stiller ikke til nytt valg grunnet flytting med mer.

Innstilling

Fremkommer under verv

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Irene Opøien

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniil Pastuhov
- Mona Irene Lie
Styret innstiller Mona Irene Lie som styremedlem
- Thomas Engebakken
Styret innstiller Thomas Engebakken som styremedlem



Sak 6

Egenandel på forsikring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at sameier selv må dekke hele egenandelen på forsikring ved skade oppstått ved innbrudd, vannlekkasje og annet som omhandler boligen. Dette føres inn i sameiets vedtekter.

Forslag til vedtak

Sameier må selv dekke hele egenandel, føres inn i vedtektene

Sak 7

Montering av aircondition

Forslag fremmet av:

Daniil Pastuhov

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei alle sammen!

Jeg søker om å installere aircondition, som fungerer kun til kjøling, og kun på sommertid. Styret var bekymret for at de fikk beskjed fra Skanska/BoKlok at varmepumpe kan gi lyd og vibrasjoner og lager is om vinteren så jeg valgte kun kjøling «Toshiba Seiya AC» med som kun på sommertid med det laveste støynivået på marked (48dB, det samme som kjøleskap). To spesialister fra Evendo teknikk AS og Nekas AS (Ornes) besøkte oss. Både anbefalte denne modellen og forsikret at støynivået ville være så lavt som mulig. Denne modellen vil bli installert på vibrasjonsdempere på yttervegg 1. etasje (svart vegg mot østsiden uten vinduer mot lageret).

Styrets innstilling

Styret er sterkt imot å montere utvendig aircondition/kjøleanlegg/varmepumper, og henstiller årsmøte til å stemme "nei" på montering.

Ber alle lese Styrets innstilling før avstemning gis. Styret har også fått juridisk bistand fra OBOS.

Styret henstiller på det sterkeste, på bakgrunn av undersøkelser styret har gjort, opplysninger og anbefalinger at årsmøte stemmer «Nei» på forslag til utvendig montering av aircondition, kjøleanlegg og varmepumpe. **Se vedlegg 2, 3, 4 og 5.** Det



er ingen som anbefaler montering på trevegger. Bør heller ikke monteres i nærheten av soverom.

Montering av dette på trevegg vil gi støy i form av bl.a vibrasjoner som vil forplante seg i treveggene. Utbygger Skanska/BoKlok skriver bl.a. at det vil være relativt stor risiko for støy, vibrasjoner og sjenanse for naboer, de anbefaler ikke montering av varmpumper etc. på trevegger og enkelte enheter i sameiet. **(Vedlegg 2)**

Uttalelser fra aktører som Eno Service AS, **(Vedlegg 3)** Varmemarket **(Vedlegg 4)**, samt fra Envierco AS **(Vedlegg 5)** Ingen av aktørene styret har vært i dialog med anbefaler montering på trevegger på grunn av fare for støy og vibrasjoner. Varmemarket og Envierco skriver også at søkers pumpe også er en varmpumpe, ikke bare til bruk på sommerstid. Ved montering av varmpumpe på trevegger vil faren for ising, kondens, støy og vibrering i treveggene være til stede, dette kan være til fare for byggmassen, som igjen kan gi en økonomisk utfordring, og ikke minst sjenanse for naboer. Det vil også alltid være fare for støy fra vifte etc. ved annen montering, og dette kan også være til stor sjenanse for naboer.

Estetikk: Styret mener også det vil bidra til en uryddig og uensartet fasade å montere varmpumper e.l på veggene/fasaden, og at det vil kunne fremstå rotete og lite attraktivt om fasaden blir dekket av ulike pumpeinnretninger. Styret innstiller dermed også på avslag av hensyn til å opprettholde en ensartet fasade på bygget. Dersom en beboer får anledning til å montere pumpe/aircondition på fasaden, må andre tilsvarende søknader også innvilges. Dersom man fyller hele fasaden med kasser for varmpumper, da blir bygningen annerledes å se på, noe som får betydning for estetikken og evt. verdien på boligene.

Om årsmøte vedtar at varmpumpe/aircondition skal være tillatt, ber styret årsmøte om fullmakt til å utarbeide og inngå avtale med seksjonseierne om alle forhold i tilknytning til installasjonen, vedlikehold og evt. skader på bygningen, evt. ny eier må opplyses om avtalen. Det må også utarbeide forslag til vedtektsendring som regulerer dette nærmere.

Som nevnt, styret henstiller årsmøte å stemme «nei» til montering av pumper.

Forslag til vedtak

Det monteres pumper som beskrevet i saken



Vedlegg

2. Vedlegg 1.png

3. Vedlegg 2.png

4. Vedlegg 3[463].png

5. Vedlegg 4.png

6. Vedlegg 5.png



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Irene Opøien	Østerudvegen 34
Styremedlem	Ingrid Marie Myhre	Østerudvegen 82
Styremedlem	Jørgen Nordli	Østerudvegen 38

Valgkomiteen

Averstadhagen 3 Boligsameie har ingen valgkomite

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Østerudvegen 34-88

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

- Avholdt 6 styremøter
- Avholdt 1 årsmøte
- Avholdt HMS møte
- Behandlet mail og henvendelser fra beboere
- Hatt 3 befaringer ang. mulig feil i leiligheter
- Gjennomført 1 dugnad
- Bestilt, mottatt og delt ut filter til ventilasjon
- Kjøpt inn og fått på plass stein som sperrer parkeringsplass.
- Willersrud gjennomført sjekk av tak og takrenner med drone. Intet å bemerke.
- Oppgradert TV-boks og fornyet avtaleperioden med Telia.
- Laget budsjett for 2022
- Hatt befaring med Willersrud for å begynne planlegging av EI-bil lader
- Fått på plass avtale ang. kontroll av brannslukningsapparater, kontroll gjennomføres våren 2022, deretter minst hvert 5. år.
- I samarbeid med utomhusstyret, div styremøter og befaringer, og gjennomført vask og service av avfallstønner, tegnet avtale på renhold av avfallstønnene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 773 664.

Dette er kr. 864 mer enn budsjettert, dette er viderefakturering til BT 1, 2 og 4.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 378 171.

Dette er 82 174 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til konsulenthonorar, drift og vedlikeholdskostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 383 723 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 467 905.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2022».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ULLENSAKER kommune

Den enkelte sameier blir fakturert for kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med lavere energikostnader enn for hele 2021. Energikostnader blir fakturert fra Averstadhagen 1 Boligsameie.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 1452, til kr. 53 380. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Averstadhagen 3 Boligsameie.

Lån

Averstadhagen 3 Boligsameie har lån i OBOS-banken. Opprinnelig lånebeløp kr. 550 000, flytende rente over 3 år. og restsaldo pr. 31.12.21 kr 208 199.

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 2022.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Averstadhagen 3 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Averstadhagen 3 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og 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 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.

Vedlegg 1

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



Uavhengig revisors beretning - Averstadhagen 3 Boligsameie

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 15. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	772 800	702 800	773 000	773 000
Andre inntekter	3	864	8 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		773 664	710 800	773 000	773 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-3 030	-4 230	-4 230
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-5 700	-4 594	-7 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-53 855	-52 363	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-6 821	-5 189	-15 000	-7 000
Drift og vedlikehold	8	-30 315	-1 022 078	-51 215	-38 015
Forsikringer		-51 928	-46 384	-55 000	-60 000
Energi/fyring		0	-1 120	-10 000	-2 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 101	-102 302	-105 000	-104 101
Andre driftskostnader	9	-91 221	-80 586	-127 900	-95 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-378 171	-1 347 645	-460 345	-404 046
DRIFTSRESULTAT		395 493	-636 845	312 655	368 954
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	105	415	0	0
Finanskostnader	11	-11 875	-13 906	0	-6 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-11 770	-13 491	0	-6 000
ÅRSRESULTAT		383 723	-650 336	312 655	362 954
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		259 707	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-526 320		
Udekket tap		0	-124 016		
Reduksjon udekket tap		124 016	0		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		54	0
Forskuddsbetalte kostnader		77 553	75 121
Driftskonto OBOS-banken		402 289	261 161
SUM OMLØPSMIDLER		479 895	336 283
SUM EIENDELER		479 895	336 283
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		259 707	0
Udekket tap		0	-124 016
SUM EGENKAPITAL		259 707	-124 016
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	208 199	447 990
SUM LANGSIKTIG GJELD		208 199	447 990
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 200	6 900
Leverandørgjeld		2 868	5 385
Påløpte renter		46	94
Annen kortsiktig gjeld	13	-124	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 990	12 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		479 895	336 283
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, 11.03.2022

Styret i Averstadhagen 3 Boligsameie

Irene Opøien/s/

Ingrid Marie Myhre/s/

Jørgen Nordli/s/

Styrets leder

**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**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturert	864
SUM ANDRE INNETEKTER	864

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 32 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 821
SUM KONSULENTHONORAR	-6 821

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 944
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 215
Kostnader dugnader	-1 656
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-30 315

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-86 443
Andre kontorkostnader	-809
Porto	-371
Bank- og kortgebyr	-2 851
Velferdskostnader	-747
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-91 221

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	105
SUM FINANSINNTEKTER	105

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 875
SUM FINANSKOSTNADER	-11 875

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,10 %. Løpetiden er 3 år.

Opprinnelig 2020 -550 000

Nedbetalt tidligere 102 010

Nedbetalt i år 239 791

-208 199**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-208 199****NOTE: 13****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr 54

Gebyrer 70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD 124



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret består i dag av:

Styreleder Irene Opøien, Østerudvegen 34, tlf.: 97 77 87 39, mail: irop@live.no

Styremedlem: Ingrid Marie Myhre, Østerudvegen 82, tlf.: 47 23 20 02,
mail: myhreingrid@gmail.com

Styremedlem: Jørgen Nordli, tlf.: 41 36 52 87, mail: joggen93@hotmail.com

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet har ingen vaktmester.

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.

Andre tjenester

Averstadhagen 3 Boligsameie leier Willersrud Eiendom-og vaktmesterservice A.S, 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, samt kontroll av lekeapparater, 1 hovedkontroll på våren, samt kontroll hver 14. dag.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6676474. 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.



Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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. 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 ansvarlig 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 helse, miljø og sikkerhet.

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 arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Styret har utarbeidet HMS, som også gjelder brannvern og brannvernutstyr, dette har alle seksjonseiere/beboere fått, som settes inn i beboerperm.

Energimerking

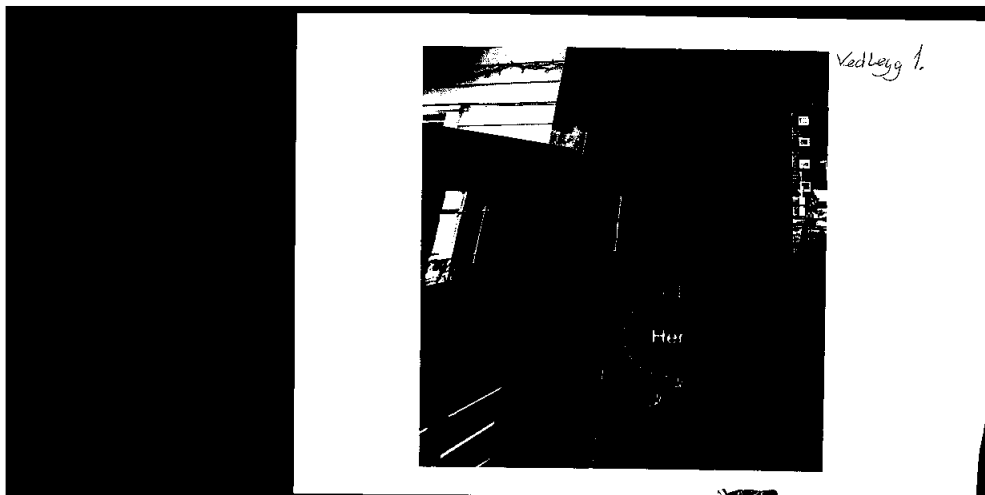
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

Styret har ikke planlagt større vedlikehold eller rehabilitering.

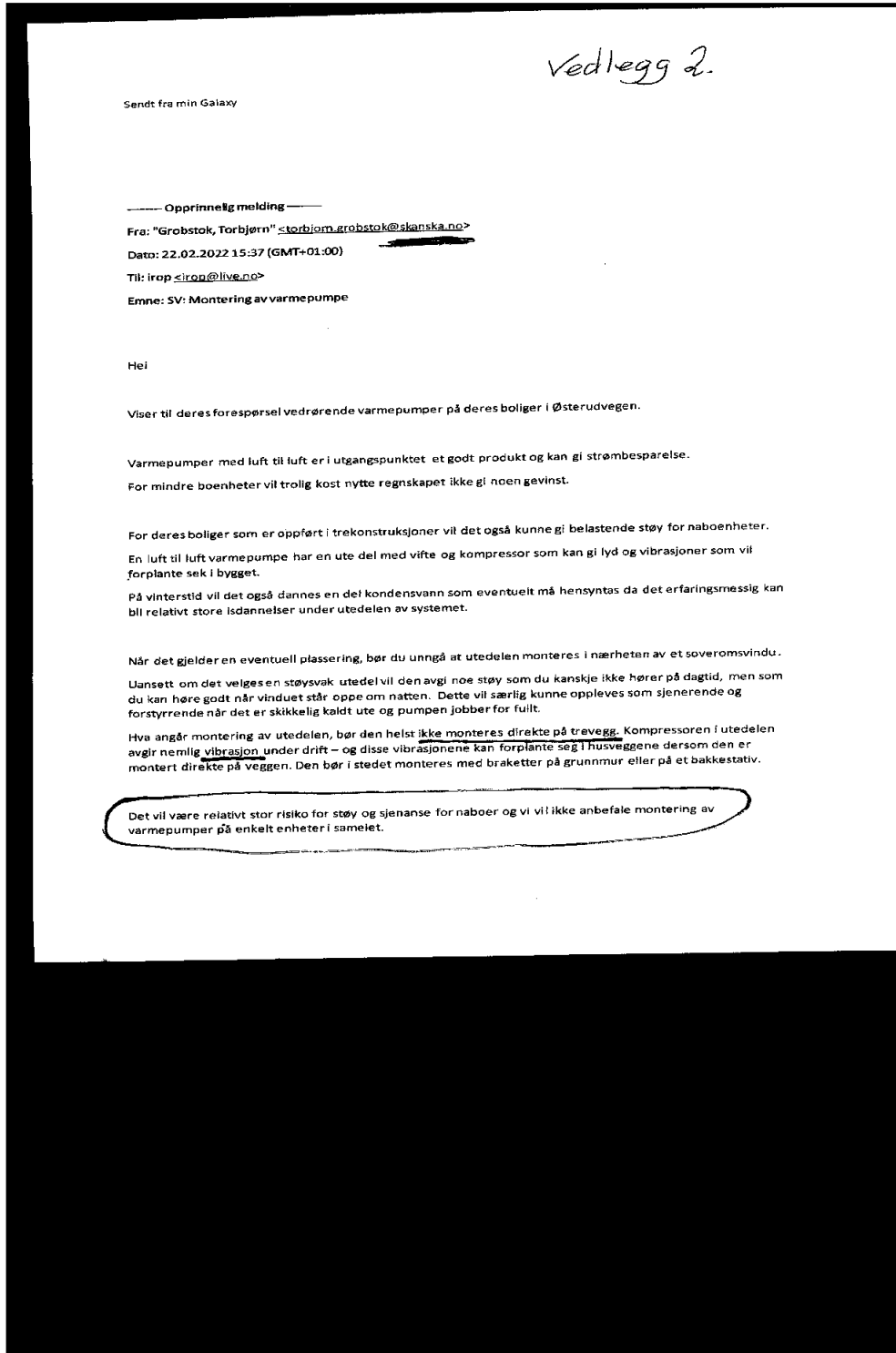


Vedlegg 2 til sak 7. Montering av aircondition





Vedlegg 3 til sak 7. Montering av aircondition







Vedlegg 4 til sak 7. Montering av aircondition

Vedlegg 3.

Teknisk utførelse varmepumpe

Eno Service AS

Kundeinformasjon:
Irene Opøien

Anbefaling av teknisk utførelse av montasje av varmepumpe.

Har blitt kontaktet av borettslag med forespørsel om montering av varmepumpe.

1. Finnes det rene kjølemaskiner som ikke avgir vann/is på vinteren?

Ja, men her i Norge er det ikke så utbredt. Vi selger kun en maskin som er slik, den kommer i to størrelser, Mitsubishi MSY-TP35 og MSY-TP50.

2. Kan varmepumpens utedel monteres på trevegg?

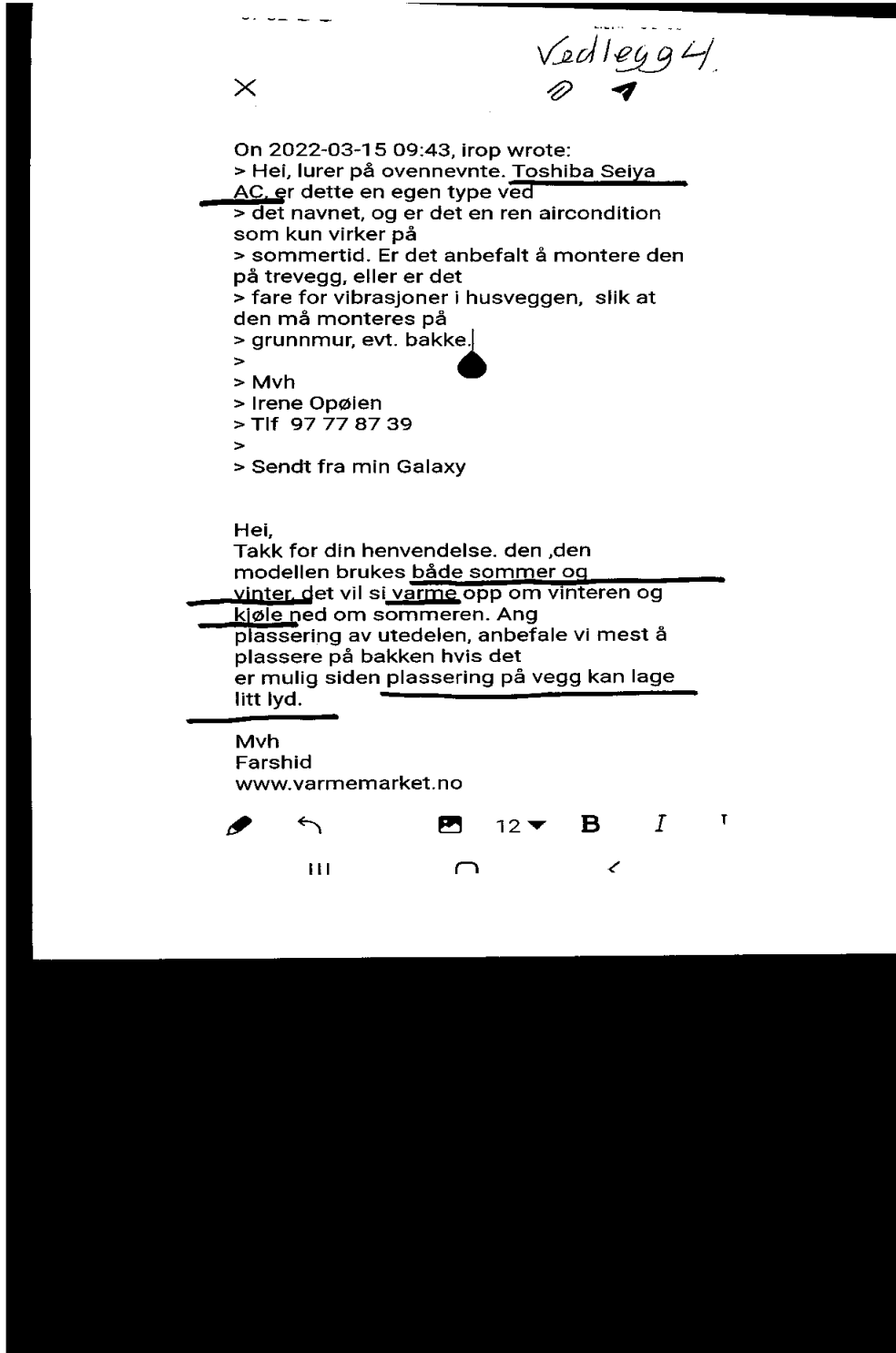
Det er mulig, men bør være absolutt siste alternativ. Det er ting som kan gjøres for å forhindre lyd og vibrasjon, men det er ikke noen løsning som gir 100% garanti. Montasje på bakken eller grunnmur er å foretrekke. Ved montasje på grunnmur forplanter ikke lyden seg videre fra brikettene. Ved montasje på bakke eller terrasse så vil heller ikke vibrasjonene resonnerer videre til vegger like enkelt. Dette blir oppnådd med dobbel vibrasjonsdemping. 40mm vibrasjonsdempere i gummi mellom varmepumpen og stativet, samt 20mm gummiføtter mellom stativet og underlaget.

Det vil alltid være noen som prøver å argumentere for at det ikke er noe problem å henge på trevegg, men det er ikke sant. Det er en enklere og billigere løsning, og derfor enklere å selge.

Marius Petersen
Daglig leder
40 88 90 99
m@enos.no



Vedlegg 5 til sak 7. Montering av aircondition







Vedlegg 6 til sak 7. Montering av aircondition

Vedlegg 5

----- Opprinnelig melding -----

Fra: Envieco AS <post@envieco.no>

Dato: 21.03.2022 09:59 (GMT+01:00)

Til: 'irop' <irop@live.no>

Emne: SV: Varmepumpe/aircondition

Hei,

Se vedlagt produktark. Den både gir varme og kjøling. Men er anbefalt til liten stua pga liten kapasitet.

Vi ikke anbefaler til å plassere utedelen på trevegg pga av mulig vibrasjoner på vegg. Men vi kan bruke bakkestativ i stedet. Evt. lavrunnmur brakett, hvis du har plass?

Pris for 25 modell er 19 000kr. Inkl. boring gjennom treverk, 4m rørstrekk med hvite kanaler, murbrakett/bakkestativ.

Med Vennlig Hilsen

Jolanta Gryniewicz

Daglig leder- Envieco AS

e n v i e c o

www.envieco.no



Fra: irop <irop@live.no>

Sendt: mandag 21. mars 2022 08:53

Til: post@envieco.no

Emne: Varmepumpe/aircondition

Hei, lurer på en ting.

Toshiba Seiya AC, er den kun til bruk for aircondition på sommerstid, eller er det en varmpumpe som også brukes vinterstid til oppvarming?

Kan jeg montere den på trevegg, litt i tvil, da det er stue/soveromsvegg, og redd for støy/vibrering.

Håper på raskt svar fra dere.

Mvh

Irene Opøien





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 20.05.22 og er åpent for avstemning i 8 dager
Siste dato for avstemning er 28.05.22

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 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 protokollvitner</p> <p>Siv Korneliussen og Kjetil Mauseth er valgt</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 32 000,-

- For
 Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Irene Opøien

Styremedlem (2 skal velges)

- Daniil Pastuhov
 Mona Irene Lie
 Thomas Engebakken

Sak 6 Egenandel på forsikring

Sameier må selv dekke hele egenandel, føres inn i vedtektene

- For
 Mot

Sak 7 Montering av aircondition

Det monteres pumper som beskrevet i saken

- 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.