



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 993  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅSTERUD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### 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

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2021 for 971258993

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	13 550 541	13 216 386
Annen driftsinntekt	4	12 740	9 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 563 281</b>	<b>13 226 046</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	502 040	374 248
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	13 669 166	10 584 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 171 206</b>	<b>10 959 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-607 925</b>	<b>2 266 806</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	14	4 682	14 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	15	647 006	787 705
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-642 324</b>	<b>-772 825</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 250 249</b>	<b>1 493 982</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 250 249</b>	<b>1 493 982</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 250 249	1 493 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 250 249</b>	<b>1 493 982</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	16	1 182 166	726 096
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	3 189 885	5 143 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 189 885	5 143 693
Sum omløpsmidler		4 372 051	5 869 789
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 372 051</b>	<b>5 869 789</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum egenkapital</b>	18	<b>-19 557 624</b>	<b>-18 307 375</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22 088 202	22 987 904
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	19	<b>22 088 202</b>	<b>22 987 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 347 369	787 777
Annen kortsiktig gjeld	20	494 103	401 482
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 841 472</b>	<b>1 189 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 929 674</b>	<b>24 177 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 372 051</b>	<b>5 869 789</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 441326

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 993  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅSTERUD BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3  
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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

#### 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, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 971 258 993  
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	2,3	13 550 541	13 216 386
Annen driftsinntekt	4	12 740	9 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>13 563 281</b>	<b>13 226 046</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	5	502 040	374 248
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	13 669 166	10 584 992
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 171 206</b>	<b>10 959 240</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-607 925</b>	<b>2 266 806</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen finansinntekt	14	4 682	14 881
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad	15	647 006	787 705
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-642 324</b>	<b>-772 825</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 250 249</b>	<b>1 493 982</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 250 249</b>	<b>1 493 982</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 250 249	1 493 982
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 250 249</b>	<b>1 493 982</b>



Organisasjonsnr: 971 258 993  
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	16	1 182 166	726 096
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	3 189 885	5 143 693
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 189 885	5 143 693
Sum omløpsmidler		4 372 051	5 869 789
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 372 051</b>	<b>5 869 789</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	-19 557 624	-18 307 375
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner		22 088 202	22 987 904
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>19</b>	<b>22 088 202</b>	<b>22 987 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 347 369	787 777
Annen kortsiktig gjeld	20	494 103	401 482
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 841 472</b>	<b>1 189 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 929 674</b>	<b>24 177 163</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 372 051</b>	<b>5 869 789</b>



Organisasjonsnr: 971 258 993  
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46248.00	46248.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	328000.00	328000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	374248.00	374248.00

## Note

### Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

## Konsernregnskap

### Morselskapet sitt navn

### Forretningskontor for morselskapet

### Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

#### Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



**Note**

4

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## ORDINÆRT ÅRSMØTE 2022

### **Åsterud Boligsameie**

Tid: Mandag 25.04.2022, kl. 18:30

Sted: Åsterudstuene - Fellesrommet



**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i

**Tid: mandag 25.04.2022, kl. 18:30**

**Sted: Boligsameiets fellesrom**

*Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.*

**SAKSLISTE**

- 1. Konstituering**
  - 1.1 Valg av møteleder
  - 1.2 Antall stemmeberettigede
  - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
  - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
  - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2021**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Andre saker**
- 6. Valg**

Oslo, 31.03.2022  
**Åsterud Boligsameie**  
**Styret**



## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

### Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

### Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2021 følger vedlagt og anbefales godkjent.

### Sak 3: Årsregnskapet for 2021

Resultatregnskap 2021, balanse pr. 31.12.2021 og budsjett for 2022 følger vedlagt.

#### 3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2021 godkjennes og at underskudd/overskudd overføres til egenkapitalen.

#### 3.2 Budsjett for 2022 anbefales tatt til orientering.

### Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2021/2022 på kr 280.000,-

### Sak 5: Andre saker

#### 5.1 Forslag fra Marit Voldseth og Trond Martiniussen om utarbeidelse av en helhetlig plan for sameiets utomhusarealer

Forslag med styrets innstilling følger på side 17

#### 5.2 Forslag fra Marit Voldseth og Trond Martiniussen om etablering av kommunikasjon mellom styre, beboere, forretningsfører og vaktmester.

Forslag med styrets innstilling følger på side 17 og 18

#### 5.3 Forslag fra Frode Caspari om etablering av port/grind i gjerdet mellom lekeplass og parkeringen/bilveien utenfor blokk 6.

Forslag med styrets innstilling følger på side 18

#### 5.4 Spørsmål til årsmøte fra Morten Hovda vedr. infrastruktur

Morten Hovdas spørsmål og styrets svar følger på side 18



## 5.5 Spørsmål fra Tony Daniel Bore vedr. ytterdører

Tony Daniel Bores spørsmål og styrets svar følger på side 18 og 19

## 5.6 Forslag om endring av vedtekter fra styret

Forslaget om endring av vedtekter følger på side 20.

Som en følge av forslaget slettes heftelsen om skriftlig samtykke på hver seksjon ved overdragelse

Styrets innstilling: Endring av vedtektenes § 6 og § 19 godkjennes.  
Tinglyst heftelse om krav til skriftlig samtykke på hver seksjon slettes.

## 5.7 Forslag om endring av husordensregler følger på side 21 til 23

Styrets innstilling: Reviderte husordensregler godkjennes

## 5.8 Orientering fra styret om brannvarslingsanlegg Vedlegg i saken følger på side 26

Styrets innstilling: Saken tas til orientering

## 5.9 Orientering / utredning om muligheter for etablering av solcellepaneler på tak

Styret orienterte om planene for etablering av solcellepaneler på taket for å få oppnå besparelser på energi.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å utrede mulighetene for en installasjon av solcellepanel på takene. Utredningen med konsekvensanalyse fremlegges for årsmøte for endelig beslutning

## 5.10 Innglassing av verandaer

Det har vært oppe til vurdering en innglassing av verandaer.

Styret ønsker ikke å prioritere dette arbeidet nå. Det er mange andre kostnadskrevenne prosjekter i sameiet.

Styrets innstilling: Styret ser ikke behovet for innglassing av verandaer.

## 5.11 Nye inngangsdører til leilighetene.

Styre orienterer.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at vi bytter de dørene som må byttes, de som ønsker ny dør kan bestille tilsvarende. Seksjonseier belastes utskiftning av ny dør.



**Sak 6: Valg**

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Vibeke Limi

6.2 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Trond Johansen, Blokk 3  
Elin Dineen, Blokk 4  
Jens Ivar Dagestad, Blokk 6  
Manish Kakar, Blokk 7

6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Eiliv Børresen, Blokk 1  
Grethe Refsland, Blokk 2  
Jorun Walderhaug, Blokk 5

6.4 Valg av 1 varamedlem for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Heidi Tollan, Blokk 3

6.5 Valg av 3 medlemmer til sameiets valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling følger på side x



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2021 Sameie/borettslag/aksjeselskap

### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 30 august 2021 fikk styret følgende styresammensetning;

VERV	NAVN	BLOKK	ADR	E
Styreleder	Vibeke Limi	B 3	E 40	
Styrerep.	Mette Persson	B 1	E 26	
vara	Eiliv Børresen	B 1	E 24	
Styrerep.	Knut Kristiansen	B 2	E 36	
vara	Charles Albin-Amiot	B 2		
Styrerep.	Trond Johansen	B 3	E 42	
vara	Heidi Tollan	B 3	E 46	
Styrerep.	Elin Dinneen	B 4		
vara	Sverre Dagestad	B 4	E 52	
Styrerep.	Kjell Yssenmoen	B 5		
vara	Nina Jordan	B 5	E 58	
Styrerep.	Jens Ivar Dagestad	B 6	E 76	
vara	Geir Steinseth	B 6	E 74	
Styrerep.	Manish Kakar	B 7	E 82	
vara	Aamund Johannesen	B 7	E 82	

### Likestilling

Boligselskapets/Sameiets/Borettslagets styre består av 3 kvinner og 5 menn. Styrets leder er kvinne. Boligsameiet følger ikke likestillingsloven, da blokkene selv gjennom sitt blokkmøte er suverene ved oppnevning. Det betyr ikke at likestilling allikevel ikke er en ambisjon

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS

Vaktmesterkompaniet leverer vaktmestertjenester.

Allianse Renhold leverer renholdstjenester

Vaktmesteren gjennom VMK, leverer brøyting

### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Edelgranveien Blokk 1 er 22-30, Blokk 2 er 32-38, blokk 3 er 40-48, blokk 4 er 50-56, blokk 5 58-66, blokk 6 72-78, blokk 7 80-86 i Bærum kommune med gnr. 1 bnr. 856 Gården er fullverdiforsikret i IF forsikring

### Møtevirkosomhet

Styret har i perioden avholdt 3 styremøter – høsten 21.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;



- Arrangert dugnad, vår og høst, litt forskjell fra blokk til blokk, men alle har hatt en dugnad. Korona har ellers begrenset samvær.
- Arbeid med grøntanlegg og annet i tråd med Utomhusplan for alle blokkene.
- Arrangert julegløgg da vi tente flaggstangtreet
- Beskjæring av noe trær og busker
- Fikset vann-nedløp – takrenne, men også denne høsten har det kommet flere glipper. Vil bli reparert fortløpende
- Startet skiftning av balkongkasser
- Vaktmester foretar alminnelig vedlikehold, rekkverk i oppgangene er malt opp.
- Korrespondanse med advokater
- Pusset opp fellesrom, som nå får en standard som selskapslokale, men fortsatt ivaretar behov for årlig årsmøte, ev. andre større arrangementer for våre seksjonseiere.
- Fulgt opp betydelig vannskade fra tak i blokk 7. To leiligheter er fraflyttet og må renoveres, muligens på sameiets kostnad, da kuldebro på tak, i utgangspunktet ikke dekkes av forsikringsselskapet.
- Gjennomgang av alle avtaler boligsameie har. Styret skal se nærmere på et par av dem.
- Oppgradert og delvis revidert **Utomhusplan**
- Søkt Bærum kommune om en felles søknad på resterende (lovlige) uteboder og ekstra vindu i 4 etg. Arkitektkontor vil bistå sameiet og sende inn søknad som ansvarshavende basert på nye tegninger. Bærum kommune har beklaget i brev av 2.2.22 at de ikke svarte innen lovpålagte frister, mens realiteten er at det tok nesten 6 måneder å få svar.
- El-bil avregning som for mange eiere skaper usikkerhet. Bravida leverer og monterer Schneider ladere. De er koblet opp til en ruter i hver garasje. Gjennom firmaet Current laster sameiet opp hvert forbruk og viderefakturerer hvert kvartal. Current har hatt tekniske problemer, derfor har kvartalsregninger blitt forsinket. Sameiet er i ferd med å inngå ny avtale med Schneider, som vil fakturere el-bileiere månedlig.
- Prøvd å etablere bankkort for hver blokk i Nordea, etter krav fra revisor. Dette har vært langt mer krevende enn forventet.
- Bravidas brannslukning installasjon har vært meget krevende, tidsmessig og kostnadmessig men også i forhold til HMS regler. Alt av funn er tatt opp med Bravida og korrigert nærmest omgående.
- Styreleder har gått gjennom alle strømregninger for desember og januar og påsett at vi har fått det fratrukket regjeringen iverksatte. Heldigvis har sameiet en fastavtale som gjør at regningene ikke er vesentlig høyere.
- Styret/vaktmester har fulgt med på lyset i garasjene samt porter som har sviktet. Det har blitt utbedret så fort det har latt seg gjøre
- Styreleder skrev brev til Telenor og truet med oppsigelse, siden TV2 uteble i ukesvis, pga. en tvist.
- Diskutert solcelleanlegg på taket og innglassering av verandaer. Årsmøte må be om at styret går videre med dette, dersom det er aktuelt.
- Diskusjon om kjellerbod for dem i 4etg. Jurist poengterer at alt utenfor leilighetene (også verandaer) er fellesareal. Sameiets styre beslutter på vegne av seksjonseierne hvordan fellesareal disponeres. Opprinnelig er det tegnet inn 2 boder i 4 etg. Disse mener styret er en erstatning for kjellerbod. De tinglyste dokumentene (fra kartverket) viser en oversikt over alle seksjoner med nummerert kjellerbod og garasjeplass. Den vedlagte tegningen derimot, viser ikke inntegnet kjellerbod for 4 etg. Noen i 4 etg har allikevel fått kjellerbod i 1ern og 4ern. Dette må diskuteres nærmere med jurist m h t likhetsprinsipp.

Det har vært 21 overdragelser i 2021. Styret ønsker de nye aksjonærene/sameierne/andelshaverne velkommen!



**I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer:**

Det ble utbetalt kr. 502 040,- inkl. arbeidsgiveravgift. Avgått styre avsluttet med en hyggelig middag. Vaktmester har egen telefon for sameiet. Styret betalte ut et beløp på kr 5000,- til Christin Langseth for private eiendeler i Fellesrommet. Ellers fikk hun en gave som takk for den gode jobben hun har gjort da hun sa fra seg oppgaven.

**Virksomheten art**

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Bærum kommune.

**Ansatte/arbeidsmiljø**

Åsterud boligsameie har ingen ansatte.

**Ytre miljø**

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

**Økonomi**

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

**Vesentlige for året i foregående regnskapsår skal kommenteres. Brannvern installasjonen fra Bravida har bidratt til et betydelig underskudd på en drøy million.**

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr 1 250 249,- For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret foreslår at den negative egenkapitalen dekkes inn av framtidig drift, og det vises her til styrets budsjett hvor endring av fellesutgiftene er hensyntatt. Følgende tiltak er iverksatt for å styrke egenkapitalen i selskapet: Styret vedtok i oktober 2021 å øke husleien ved årsskifte med 5%.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling, utover Bravida.

Oslo, 17.3-2022

Vibeke Limi(s)  
Styreleder

Mette Persson (s)  
Styremedlem bl 1

Knut Kristiansen (s)  
Styremedlem bl 2

Trond Johansen (s)  
Styremedlem bl 3

Elin Dinneen (s)  
Styremedlem bl 4

Kjell Yssenmoen (s)  
Styremedlem bl 5

Jens Ivar Dagestad (s)  
Styremedlem bl 6

Manish Krakar (s)  
Styremedlem bl 7



---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Åsterud Boligsameie  
2021**



## Resultatregnskap 2021

Åsterud Boligsameie  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Driftsinntekter</b>					
Fellesutgifter	2	13 545 941	13 211 986	70 000	14 429 000
Andre leieinntekter	3	4 600	4 400	0	0
Andre inntekter	4	12 740	9 660	12 000	12 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>13 563 281</b>	<b>13 226 046</b>	<b>82 000</b>	<b>14 441 000</b>
<b>Driftskostnader</b>					
Lønnskostnader	5	502 040	374 248	532 000	470 000
Revisjonshonorar	6	6 000	25 000	29 000	30 000
Forretningsførerhonorar		358 792	354 681	369 000	381 000
Andre honorarer	7	101 438	250 384	180 000	181 000
Forsikringspremier		870 914	738 075	795 000	874 000
Energikostnader	8	1 921 920	1 260 091	1 265 000	1 500 000
Kommunale avgifter	9	2 901 779	2 710 472	2 799 000	3 104 000
Andre driftskostn. eiendom	10	3 246 277	3 092 877	3 123 000	3 261 000
Driftskostnader administrasjon	11	160 753	163 602	204 000	196 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	4 063 400	1 954 731	2 453 000	3 984 000
Andre kostnader	13	37 894	35 080	40 000	41 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>14 171 206</b>	<b>10 959 240</b>	<b>11 789 000</b>	<b>14 022 000</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-607 925</b>	<b>2 266 806</b>	<b>-11 707 000</b>	<b>419 000</b>
Finansinntekter	14	4 682	14 881	0	0
Finanskostnader	15	647 006	787 705	750 000	900 000
<b>Resultat av finansposter</b>		<b>-642 324</b>	<b>-772 825</b>	<b>-750 000</b>	<b>-900 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 250 249</b>	<b>1 493 982</b>	<b>-12 457 000</b>	<b>-481 000</b>

Resultatrapport 2021 for Åsterud Boligsameie



## Balanse pr. 31.12.2021

Åsterud Boligsameie  
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS  
Alle beløp i NOK

	Note	2021	2020
<b>Eiendeler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Kortsiktige fordringer	16	1 182 166	726 096
Bankinnskudd og kontanter	17	3 189 885	5 143 693
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>4 372 051</b>	<b>5 869 789</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>4 372 051</b>	<b>5 869 789</b>
<b>Gjeld og egenkapital</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Udekket tap		-18 307 375	-18 307 375
Årets resultat		-1 250 249	0
<b>Sum egenkapital / (- udekket tap) 18</b>		<b>-19 557 624</b>	<b>-18 307 375</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Lån		22 088 202	22 987 904
<b>Sum langsiktig gjeld 19</b>		<b>22 088 202</b>	<b>22 987 904</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostn.		173 692	150 789
Påløpte rentekostnader		53 279	56 465
Leverandørgjeld		1 347 369	787 777
Annen kortsiktig gjeld	20	267 132	194 228
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 841 472</b>	<b>1 189 259</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>23 929 674</b>	<b>24 177 163</b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>		<b>4 372 051</b>	<b>5 869 789</b>

OSLO, 17.03.22  
Styret for Åsterud Boligsameie

Vibeke Limi(s)  
Styrets leder

Jens Ivar Dagestad(s)  
Styremedlem

Trond Johansen (s)  
Styremedlem

Mette Liv Persson (s)  
Styremedlem

Kjell Weiby Yssenmoen (s)  
Styremedlem

Manish Kakar (s)  
Styremedlem

Elin Birgithe Bruvold Dinneen (s)  
Styremedlem

Knut Kristiansen (s)  
Styremedlem

Balanserapport 2021 for Åsterud Boligsameie



## Noter til årsregnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

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

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

#### 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

#### Anleggsmidler

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

#### Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

#### Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

### Note 2 Fellesutgifter

	2021	2020
Fellesutgifter fakturert	13 393 436	13 118 607
Lading elbil	152 505	93 379
<b>Sum fellesutgifter</b>	<b>13 545 941</b>	<b>13 211 986</b>

### Note 3 Andre leieinntekter

	2021	2020
Dugnadstillegg	1 800	800
Utleie av felleslokale	2 800	3 600
<b>Sum andre leieinntekter</b>	<b>4 600</b>	<b>4 400</b>



## Note 4 Andre driftsinntekter

	2021	2020
Andre driftsinntekter	12 740	9 660
<b>Sum andre inntekter</b>	<b>12 740</b>	<b>9 660</b>

## Note 5 Lønnskostnader

	2021	2020
Andre honorarer	0	16 000
Arbeidsgiveravgift	62 040	46 248
Styre- og møtehonorar	440 000	312 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>502 040</b>	<b>374 248</b>

Sameiet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at sameiets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

## Note 6 Revisjonshonorar

	2021	2020
Korrigert revisorhonorar 2020	-9 500	0
Revisjonshonorar	15 500	25 000
<b>Sum revisjonshonorar</b>	<b>6 000</b>	<b>25 000</b>

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

## Note 7 Andre honorar

	2021	2020
Andre tjenester/honorarer	5 625	6 250
Juridisk honorar	25 425	20 915
Teknisk honorar	70 388	223 219
<b>Sum andre honorar</b>	<b>101 438</b>	<b>250 384</b>

## Note 8 Kommunale avgifter

	2021	2020
Avløps-, kloakkavgift	961 457	942 418
Renovasjonsavgift	1 204 665	1 054 100
Vannavgift	735 657	713 953
<b>Sum kommunal avgifter</b>	<b>2 901 779</b>	<b>2 710 472</b>

## Note 9 Energikostnader

	2021	2020
Veilys, Bærum Kommune	58 770	57 960
Strøm	1 863 150	1 202 131
<b>Sum energikostnader</b>	<b>1 921 920</b>	<b>1 260 091</b>



## Note 10 Andre driftskostnader

	2021	2020
Andre driftskostnader, eiendom	443	0
Annet renhold	40 563	21 431
Containerleie/-tømming	8 802	8 117
Driftsmateriell	27 374	12 859
Dugnad, kostnader	3 359	1 445
Kabel-tv/internett	1 392 897	1 360 706
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	490	20 829
Møbler og utstyr til fellesrom/fellesareal	14 207	19 114
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	22 532	17 318
Renholdsmidler	258	0
Skadedyrstryddelse	14 438	13 538
Snøbrøyting og strøing	49 149	0
Større ansk. for drift av eiendom	0	10 605
Trappevask/renhold	511 860	511 860
Vaktmestertjeneste, fast	1 154 051	1 090 398
Verktøy og redskaper	5 855	4 659
<b>Sum andre driftskostnader eiendom</b>	<b>3 246 277</b>	<b>3 092 877</b>

## Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
Drivstoff	8 839	6 082
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	56 343	55 752
Ikke fradragsberettigede gaver	972	460
IT kostnader	23 213	25 075
Kontorrekvisita	8 010	7 630
Porto	9 433	21 309
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	467	37
Telefon	2 360	3 253
Trykksaker, kopiering	18 239	24 586
Vedlikehold maskinpark	32 876	19 419
<b>Sum driftskostnader administrasjon</b>	<b>160 753</b>	<b>163 602</b>

## Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
Annet material.kj for rep/ved.h	14 017	23 833
Annet rep. og vedlikehold	1 463 345	749 375
Asfaltering	0	10 625
Brannvernuststyr	1 611 676	104 909
Egenandel forsikring	30 000	20 000
Elektrikerarbeid	344 596	197 613
Garasjeport/inngangsdører	102 713	103 468
Gartnerarbeid - grøntanlegg	187 480	191 804
Ladestasjon elbil	80 425	68 850
Malerarbeid	9 375	0
Porttelefon	14 850	4 375
Rørleggerarbeid	129 887	118 040
Snekkerarbeid	0	192 047
Sports-/lekeplasser	13 312	10 625
Takarbeid	1 511	75 510
Veier og parkeringsplasser	56 470	72 282
Ventilasjonsanlegg	3 743	11 375
<b>Sum reparasjoner og vedlikehold</b>	<b>4 063 400</b>	<b>1 954 731</b>



## Note 13 Andre kostnader

	2021	2020
Andre kostnader	2 795	1 082
Bank og kortgebyr	17 594	18 196
Kostnader fellesarrangementer	3 397	1 000
Kostnader gen.fors/årsmøter	2 500	1 300
Møtekostnad for styret	11 607	13 505
Øre-/kroneavrunding	2	-3
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>37 894</b>	<b>35 080</b>

## Note 14 Finansinntekter

	2021	2020
Renteinntekt, blokkmidler	0	60
Renteinntekter av bankinnskudd	2 423	13 693
Renter kundefordringer	2 259	1 128
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>4 682</b>	<b>14 881</b>

## Note 15 Finanskostnad

	2021	2020
Morarenter	225	53
Rentekostnader Handelsbanken	646 781	787 652
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>647 006</b>	<b>787 705</b>

## Note 16 Kortsiktige fordringer

	2021	2020
Kundefordringer	-120 714	-128 063
Kunderestanse	173 692	150 789
<b>Kundefordringer</b>	<b>52 978</b>	<b>22 726</b>
Andre fordringer	35	140
Andre periodiseringer	6 181	5 785
Leverandører - til gode	44 949	0
Periodisering forsikring	280 120	11 189
Periodisering kabel TV	797 903	686 256
<b>Andre kortsiktige fordringer</b>	<b>1 129 188</b>	<b>703 370</b>
<b>Sum kortsiktige fordringer</b>	<b>1 182 166</b>	<b>726 096</b>

## Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2021	2020
Bankinnskudd DNB 94338	96 918	233 735
Bankinnskudd Nordea 38625	2 958 326	4 759 987
Blokkmidler, Blokk 1	8 612	9 522
Blokkmidler, Blokk 2	21 763	19 232
Blokkmidler, Blokk 3	25 976	21 419
Blokkmidler, Blokk 4	0	32 495
Blokkmidler, Blokk 5	23 924	21 854
Blokkmidler, Blokk 6	36 496	30 332
Blokkmidler, Blokk 7	13 189	10 604
Håndkasse vaktmester	630	2 527
Håndkasse utleie fellesrom	4 052	1 986
<b>Sum kontanter og bankinnskudd</b>	<b>3 189 885</b>	<b>5 143 693</b>

Alle kontantkasser/blokkmidler er avstemt iht. mottatte regnskap.

I 4 kvartal opprettet Åsterud Boligsameie 7 nye bankkonti i Nordea, 1 konto for hver blokk.

Blokkrepresentantene skal disponere sin særskilte konto med et debetkort. Dette skal være på plass i løpet av 1 kvartal i 2022. Blokk 4 overførte sin saldo/blokkmidler kr 34 957,05 til Boligsameiets drifts konto 21.12.21, derfor saldo 0,00. Beløpet kr 34 957,05 ble tilbakeført til blokk 4 sin nye bankkonto 01.02.22.



## Note 18 Egenkapital

	2021	2020
Udekket tap	-18 307 375	-18 307 375
<b>Sum egenkapital 01.01</b>	<b>-18 307 375</b>	<b>-18 307 375</b>
Årets resultat	-1 250 249	0
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-19 557 624</b>	<b>-18 307 375</b>

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

## Note 19 Langsiktig gjeld

	2021	2020
Lån Handelsbanken 62093	22 088 202	22 987 904
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 088 202</b>	<b>22 987 904</b>

Gjelden er ikke pantsikret. Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder finansiering utvendig vedlikehold, samt utskifting av vinduer og utvendige dører. Lånet er et annuitetslån og betales over 12 terminer i året. Rentesatsen pr. 28.01.2022 er 3,09% p.a. Lånet løper til 01.05.2040.

Kr. 17 182 471 pluss renter/omkostninger, forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

## Note 20 Kortsiktig gjeld

	2021	2020
Andre påløpte kostnader	267 132	194 228
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>267 132</b>	<b>194 228</b>



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Åsterud Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Åsterud Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetning.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.



## **BDO**

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3U5CH-F65G6-4A42HENIAD-N6V0E-Y4LUX



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-05 09:13:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 3U5CH-F65G6-4A42J-ENIAD-N6V0E-Y4LUX

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

## INKOMMENDE FORSLAG TIL ÅRSMØTE 25.4.22

### Forslag 1 fra Marit Voldseth og Trond Martiniussen:

Styret utarbeider en drifts- og vedlikeholdsplan for sameiet samt etablerer en helhetlig plan for alle sameiets utomhus arealer.

#### Begrunnelse:

Åsterud Boligsameie er ett av Bærums største boligsameier med store tomtearealer og stor bygningsmasse. Både tomtearealet og bygningsmassen representerer svært store verdier som krever planmessig oppfølging og vedlikehold.

- En gjennomarbeidet drifts- og vedlikeholdsplan sikrer også økonomisk planlegging og styrt oppfølging av verdiene for sameierne i sameiet.
- En samlet plan vil sikre statusoversikt for styret og fortløpende vedlikeholdsplanlegging og -arbeid med prioritet, ansvar og frister for utførelse på de ulike oppgavene. Drifts- og vedlikeholdsplan opprettes for inntil 10 år, gjennomgås jevnlig og gjerne kombineres med ett årshjul for faste løpende og planlagte oppgaver.
- Som utgangspunkt for utarbeidelse av drifts- og vedlikeholdsplan samt helhetlig plan for utomhus, foreslås det at det gjennomføres en ekstern tilstandsvurdering på bygningsmasse, tekniske anlegg og fellesarealer som danner grunnlag for vedlikeholdsplanleggingen de neste årene.

**Styrets kommentar;** Utomhusplanen for Åsterud boligsameie er oppdatert og følges. Styret er godt kjent med utfordringene en 40 år gammel boligmasse står overfor. Årsmøte må ta stilling til omlegging av tak, mulig solcellepanel og ev. nye inngangsdører til leilighetene.

Styret har vurdert innglassering av verandaer og diskutert nye gavlvegger samt blikkeslag på blomsterkassene som erstatning for kostbar utbygging.

Siden vannskader fra kuldebro/tak er såpass omfattende og kostbart, har styret konsentrert seg om sameiets tak og bevist skjøvet på andre oppgaver.

Det kan allikevel være hensiktsmessig å lage en langsiktig drift og vedlikeholdsplan. Det må i så fall gjøres med bistand fra profesjonelle. Et forsiktig estimat er at det vil beløpe seg til ca 50 000 i undersøkelser/konsulentutgifter.

### Forslag 2: Styret etablerer digital løsning for kommunikasjon mellom styre, beboere, forretningsfører og vaktmester.

#### Begrunnelse:

- Dagens løsning med opplag fra styret i oppgangene er utdatert og gir dårlig og tilfeldig informasjon i motsetning til det som kan oppnås ved å ta i bruk de digitale løsninger som finnes. (både for PC, nettbrett og mobil)
- En digital løsning vil spare styret for mye arbeid og gjøre det mulig å sende ut informasjon til seksjonseierne på en enkel måte og tidsbesparende ved behov og det vil sikre at alle henvendelser fra seksjonseierne kommer på samme sted og til riktig mottaker.
- Styret bør samtidig oppgradere og modernisere sameiets hjemmeside.



Styrets kommentar;

Styret anser at vår digitale plattform [www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no) fungerer godt. OBOS vil snart tilby digitale løsninger som kan være mer hensiktsmessige.

Vel halvparten av seksjonseierne på Åsterud oppgir epostadresse og får varslinger gjennom vår hjemmeside og direkte fra forretningsfører. Gjennomsnittsalderen er høy i sameiet og aldersbetingede utfordringer gjør at styret opprettholder oppslagstavle for dem som ikke bruker digitale løsninger.

Styret motsetter seg ikke en ny digital løsning for bedre flyt, samtidig som vi mener at den vil bidra til segregering mellom de «unge og eldre». Hvilket betyr at de som ikke benytter digitale løsninger, heller ikke får tilstrekkelig kunnskap om det som skjer.

Med hensyn til modernisering av hjemmesiden, er vi takknemlige for konkrete innspill.

### **Forslag 3 fra Frode Caspari:**

Det settes opp en grind/port i gjerdet mellom lekeplassen og parkeringen/bilveien utenfor blokk 6.

Det er kun et par meter mellom lekeplassen og parkeringen som tidvis har ganske mye biltrafikk.

Denne lekeplassen benyttes hyppig av barn fra hele sameiet.

Styrets kommentar;

Vi svarte ham 10.3, at dette primært bør foreslås på blokkmøte (egne midler) og dersom møtet ikke vil prioritere dette, sendes det søknad til styret.

### **Spørsmål til årsmøte fra Morten A. Hovda**

Vi lurer på hvordan en evt. utbygging på Godthaab vil påvirke adkomst til Edelgranveien m h t til tungtransport, anleggsmaskiner etc. dette gjelder både for store og små fotgjengere samt biler. Ikke minst gjelder dette økt trafikk på hovedvei inn og utkjøringer. Er det noen gjort noen forundersøkelser på dette og har evt. styret i vårt sameie hatt samtaler med Godthaab vedr trafikale utfordringer?

Styrets kommentar;

Bærum kommune varslet i brev av 24.3 forslag på utbygging av Godthaab.

*Plan ID 2021022 VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID - DETALJREGULERINGSPLAN FOR GODTHAAB – GAMLE RINGERIKSVEI 148, BÆRUM KOMMUNE I medhold til plan og bygningsloven (pbl) § 12-8 varsles oppstart av planarbeid for Godthaab, Gamle Ringeriksvei 148. Forslagstiller er stiftelsen Godthaab Helse og Rehabilitering. Fagkyndig for regulering/landskap er IN'BY AS og arkitekt er Bjerg Arkitektu*

Styret møtes 19.4 for å diskutere høringsinnspill med svarfrist 29 april. Styrets leder har vært i kontakt med Godthaab park og Godthaabhagen for om mulig en felles uttalelse.

**Styrets forslag til uttalelse legges frem for årsmøte 25.4**

### **Spørsmål fra Tony Daniel Bore**

Seksjonseier må få informasjon om hva kostnaden av en ny ytterdør blir dersom den finansieres gjennom fellesutgiftene, og hva kostnaden blir dersom seksjonseier i stedet bekoster ny ytterdør selv

- at seksjonseier får *mulighet* til å bekoste ny ytterdør og ikke belastes gjennom fellesutgiftene
- at etter monterte elektroniske låser som finnes per i dag vil bli flyttet til ny dør og at det vil bli sørget for at døren egner seg for annen type lås

- at seksjonseier får *mulighet* til å velge bort TV-abonnementet fra fellesutgiftene for å fritt kunne velge et annet abonnement eller en annen strømmetjeneste selv

Styrets kommentar;

Styret har diskutert behovet for nye ytterdører i flere møter. Vi ble enige om en kartlegging av behov. Det er store variabler i forhold til MÅ ha og kjekt å få. Styret er i gang med å sjekke priser og reelle behov. Det er ikke ulovlig å bytte dør, uavhengig av styrets anbefaling. Samtidig må man da bestille



samme dør som styret anbefaler pga. branntekniske krav, men også utseende. Styret har vedtatt at nye dører må kunne ivareta ulike behov for dørlås.

Styret har ikke diskutert muligheten for å kunne velge bort en kollektivt fremforhandlet TV og strømmetjeneste, da dette vil svekke og fordyre den avtalen vi har med Telenor i dag.



## Forslag til reviderte vedtekter § 6 og § 19

### § 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Forslag til NY ORDLYD;

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.  
Ved enhver overdragelse av seksjon skal søknad sendes sameiets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet.  
Godkjenning må foreligge før erververen kan ta boligen i bruk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi godkjenning.

Gammel ordlyd:

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Styret er bemyndiget til å gi samtykke til overdragelse, og erververen av seksjonen betaler et overdragelsesgebyr som fastsettes av styret. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi slikt samtykke.

- *Ny ordlyd gjør at forretningsfører kan fjerne den tinglyste heftelsen som er på alle sameiets seksjoner som skaper unødvendig merarbeid.*

### § 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.

FORSLAG PÅ - Nytt avsnitt under:

Garasjene er fellesareal, og så lenge ladepunktene er basert på felles strøm, må styret/forretningsfører kunne laste opp og avlese forbruket. Forbruket faktureres fra Åsterud sameie eller en egnet partner.



## HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Endringer - rødt.

### Felles glede, hensyn og respekt for andre

Vedtatt på ordinært sameiermøte 29.06.1982 Sist endret på ekstraordinært sameiermøte 23.10.2018

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser. Når vaktmesteren er syk, kan beboerne gi beskjed til styreleder, blokkrepresentant eller vararepresentant.

### ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle som ferdes på området, må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er påtenkt.

- Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.
- Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.
- Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir lagt snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten.
- Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.
- Beboerne må selv sørge for vedlikehold av seksjonen utvendig, terrasse, kjellerbod, garasje o.l. Ved dugnader er beboerne pliktige til å møte opp.

### BRUK AV BOLIGEN

- Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. For mange har røyklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.
- Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.



- Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet. Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
- Strengere ordlyd; Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
- Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes. Brudd på regler medfører bøter med kr 1000 pr.dag.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.
  
- Endring av ordlyd; Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt, med mindre det bare er for kort tid. Brudd på ovennevnte kan medføre gebyr.
  
- **Ved inn- og utflytting** - både av leietakere og eiere - plikter både den som flytter inn og den som flytter ut å vaske oppgangen fra egen leilighetsdør til utgangsdøren i oppgangen. Det samme gjelder dersom en seksjonseier, leier eller andre på seksjonseiers vegne i forbindelse med oppussing eller andre aktiviteter, skitner til fellesareal ut over det som følger av vanlig bruk av seksjonen.
- Nytt kulept. Avfall som fjernes fra leiligheten under oppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre. Dersom det må ligge mer enn 1 døgn, må avfallet sikres

## **PARKERING – KJØRING**

- **Garasjene** er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Alle beboere som har bil, skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende. Garasjeplassen skal holdes ren av bileierne.
- Uregisterte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.
- Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.



- Gangveier er for gående, ikke for kjørende. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser. Sykler må parkeres på sykkelparkering, ikke foran inngangsdørene.

## **HUSDYRHOLD**

### **Følgende dyreholds regler gjelder:**

- Ved lufting skal dyret føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. - Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener, parkanlegg og balkonger.
- Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg andre sjenerende lyder når den er alene. –
- For øvrig, gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere. - Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.

## **ENDRING AV REGLENE**

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.



## **Mars 2022, Åsterud Boligsameie, rapport og innstilling fra valgkomiteen.**

Valgkomiteen ble valgt på årsmøte i august 2021 og har bestått av :

Olav Dahl  
Per Terje Larsen  
Stig Leira (Leder)

Valgkomiteen har siden januar 2022 hatt 2 fysiske møter og ellers jobbet pr telefon og e-mail.

Vi har holdt oversikt over styrets sammensetning og hvilke styrerepresentanter og vara-representanter som er på valg og hvem som ikke er på valg.

Ved valget i august 2021 hadde noen styremedlemmer sittet lenger enn de normalt skulle grunnet pandemien og avlyste og utsatt årsmøter. Det ble derfor besluttet at noen av styremedlemmene skulle velges for kun et år for å hindre at hele styret skulle byttes ut på en gang.

Ved årets valg er vi tilbake i «normal rute», og ca halve styret er på valg.

For de styrerepresentant-posisjoner som er på valg har valgkomiteen tatt blokkmøtenes valg til etterretning og har ikke sett noen grunn til å foreslå egne kandidater.

På grunn av styreleders korte virketid, altså kun 7 måneder fra august 2021, har vi ikke sett det hensiktsmessig å vurdere alternative kandidater for dette vervet, men heller lagt vekt på kontinuitet og arbeidsro for styret.

Ingen av dagens medlemmer i valgkomiteen stiller til gjenvalg. Valgkomiteen minner derfor styret på at det er etablert praksis i Åsterud at styret nominerer en ny valgkomitee og at denne velges på årsmøtet.

Valgkomiteens innstilling er:

Ikke på valg (1 år igjen):

Blokk 1, Styrerepresentant: Mette Persson.  
Blokk 2, Styrerepresentant: Knut Kristiansen.  
Blokk 4, Vararepresentant: Sverre Dagestad.  
Blokk 5, Styrerepresentant: Kjell Yssemoen.  
Blokk 6, Vararepresentant: Geir Steinseth.  
Blokk 7, Vararepresentant: Aamund Johannessen



På valg, velges for 2 år:

Blokk 1, Vararepresentant: Eiliv Børresen.

Blokk 2, Vararepresentant: Grethe Refsland.

Blokk 3, Styrerepresentant: Trond Johansen.

Blokk 3, Vararepresentant: Tom Arne Vinje, tar over for Heidi Tollan, 1 år igjen.

Blokk 4, Styrerepresentant: Elin Dinneen.

Blokk 5, Vararepresentant: Jorun Walderhaug.

Blokk 6, Styrerepresentant: Jens Ivar Dagestad.

Blokk 7, Styrerepresentant: Manish Kakar.

Styreleder Vibeke Limi, velges for 1 år.

Bærum 21.03.2022

Olav Dahl/s/

Per Terje Larsen/s/

Stig Leira/s/



Åsnes og Boligsmåler  
v/Per Terje Larsen  
Eidsgranviken 80  
1356 Bekkestua

Vår dato  
16.03.2021

Vår referanse  
CO  
Eidsgranviken  
PTL

Vår ansvarshavende  
Christian Olsson

Oppdragsreferansen  
Q VASK EL13401 Eidsgr/PT Service  
Kystbyrå/Åsnes og Boligsmåler/02  
Tilbud/Brønnøysund 2021

## Tilbud – Opplegg av brannsentral og deteksjon i garasje og oppgang i 7 stk blokker.

Vi viser til forespørsel den 02.02.2021 og her med dette gjøres av å overnevnte følgende tilbud om å utføre oppdrag som nærmere spesifisert og til betingelser som fremgår nedenfor.

Sum ekskl. mva	Kr. 269.600,-
Merverdiavgift 25 %	Kr. 67.420,-
<b>Total tilbudspris</b>	<b>Kr. 337.020,-</b>

- Overnevnte pris er en fastpris og inneholder nødvendig materiell for å utføre arbeide beskrevet under.
  - Timer ligger ikke i fastprisen. Avregnes etter medgått.

### Tilleggs-/endringsarbeider / regningsarbeider

Ved tilleggs- og endringsarbeider vil avregnes disse enten som en fastpris eller som et regningsarbeid i henholdsvis nedenfor (ekskl. mva)

Prosjektleder	Kr.	1004,-
Montør	Kr.	665,-
Lørling	Kr.	502,-

Måteprosent på materiell og underentrepriser 20%

### Indeksregulering:

Våre priser indeksreguleres i henhold til NS 3405 (totalindeksmetoden) SSB's indeks for boligbygg i 8E (indeksen for det fagområdet kontrakten gjelder), med basis i den måned dette tilbudsbrev er datert







# ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

ETABLERT 1981

## FULLMAKT

Jeg gir herved  
(navn) \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Seksjons nr. \_\_\_\_\_

Fullmakt til å møte og avgi stemme på mine vegne på  
årsmøte i Åsterud boligsameie 25.4.22

---

Navn	adresse	seksjons nr.
------	---------	--------------



## Åsterud stuene – Fellesrom

Vi har pusset opp Fellesrommene til selskapslokaler. Vi har beholdt bord og stoler, men kjøpt inn møbler, lamper, tepper osv.

Du som leietaker er ansvarlig for alt som finnes i lokalene, samt at alt skal rengjøres etter bruk. Er du redd for noe av det som står fremme, fjern det, rull ev teppe sammen. Alle møbler kan flyttes på og sofaene får hjul. Peisen er elektrisk og tennes med fjernkontroll.

Du vil kunne leie rommene gjennom [www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)

