



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 878 388
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 956 909	1 853 011
Sum inntekter		1 956 909	1 853 011
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	165 089
Annen driftskostnad		1 689 512	1 936 599
Sum kostnader		1 826 432	2 101 687
Driftsresultat		130 477	-248 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 367	2 256
Sum finansinntekter		2 367	2 256
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 367	2 256
Resultat før skattekostnad		132 844	-246 421
Årsresultat		132 844	-246 421
Totalresultat		132 844	-246 421
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 844	-246 421
Sum overføringer og disponeringer		132 844	-246 421



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		569 195	420 334
Sum fordringer		569 195	420 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 881	326 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 881	326 974
Sum omløpsmidler		1 021 076	747 307
SUM EIENDELER		1 021 076	747 307

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		671 917	539 073
Sum opptjent egenkapital		671 917	539 073
Sum egenkapital		671 917	539 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		190 055	122 111
Skyldige offentlige avgifter			387
Annen kortsiktig gjeld		159 105	85 737
Sum kortsiktig gjeld		349 160	208 235
Sum gjeld		349 160	208 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 021 076	747 307



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370588

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 878 388
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 913 878 388
BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 956 909	1 853 011
Sum inntekter		1 956 909	1 853 011
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	165 089
Annen driftskostnad		1 689 512	1 936 599
Sum kostnader		1 826 432	2 101 687
Driftsresultat		130 477	-248 677
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 367	2 256
Sum finansinntekter		2 367	2 256
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 367	2 256
Resultat før skattekostnad		132 844	-246 421
Årsresultat		132 844	-246 421
Totalresultat		132 844	-246 421
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		132 844	-246 421
Sum overføringer og disponeringer		132 844	-246 421



Organisasjonsnr: 913 878 388
BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		569 195	420 334
Sum fordringer		569 195	420 334
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		451 881	326 974
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		451 881	326 974
Sum omløpsmidler		1 021 076	747 307
SUM EIENDELER		1 021 076	747 307
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		671 917	539 073
Sum opptjent egenkapital		671 917	539 073



Sum egenkapital	671 917	539 073
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	190 055	122 111
Skyldige offentlige avgifter		387
Annen kortsiktig gjeld	159 105	85 737
Sum kortsiktig gjeld	349 160	208 235
Sum gjeld	349 160	208 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 021 076	747 307



Organisasjonsnr: 913 878 388
BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7424

Boligsameiet Øverlandstunet



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Øverlandstunet

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 10. april kl. 10:00 og lukker 13. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7424>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Øverlandstunet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Farshad Zamanikia er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Arne Løvaas og Johan Fredrik Munthe Lind er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7424 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

Sak 6

Vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene er oppdatert i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.09.2016. Forhold som er særskilte for sameiet er ikke endret.

Forslag til vedtak

Vedtektene er vedtatt.

Vedlegg

2. 7424 Boligsameiet Øverlandstunet vedtekter.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende nominasjon for styrevalg 2024

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Farshad Zamanikia

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Malene Jerpstad
- Stian Høidahl

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ørjan Andby

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Atle Ottesen Søvik
- Elise Ottesen Søvik



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Farshad Zamanikia	Gamle Ringeriksvei 138 F
Styremedlem	Gunnar Lauvås Hole	Gamle Ringeriksvei 140 B
Styremedlem	Constantin N Karamè	Gamle Ringeriksvei 140 C
Styremedlem	Per Arne Løvaas	Gamle Ringeriksvei 138 D
Styremedlem	Johan Fredrik Munthe Lind	
Varamedlem	Ørjan Andby	Gamle Ringeriksvei 138 C

Valgkomiteen

Atle Ottesen Søvik	Gamle Ringeriksvei 140 M
Elise Skjelvik O. Søvik	Gamle Ringeriksvei 140 M

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post overlandstunet@styrerrommet.no. Se Boligsameiet Øverlandstunets hjemmeside på www.vibbo.no/boligsameiet-overlandstunet for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Boligsameiet Øverlandstunet

Sameiet består av 63 seksjoner, hvorav 42 leiligheter og resten parkeringsplasser. Boligsameiet Øverlandstunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913878388, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

23 43

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

Boligsameiet Øverlandstunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Årets styret har jobbet med løpende drift av sameiet. Det er blitt avholdt styremøter, budsjettmøte, møter med OBOS og det har blitt utført en rekke befaringer på tunet.

Felleskostnader:

I budsjettmøte høst 2023 gikk vi igjennom faktiske kostnader og så oss nødt til å gjøre en endring i felleskostnadene. Fra og med 01.01.24 ble det foretatt en økning (se mail om beløpets størrelse i forhold til størrelse på seksjon).

Smelteanlegg garasjeinnkjørsel:

Vi bruker muligheten til å påpeke at ingen skal stille på anlegget. Anlegget er meget sensitivt og skal stå på en auto-funksjon året rundt.

Anleggsgartner ABVK:

Vi benytter oss fortsatt av Asker og Bærum Vaktmesterkompaniet. Dette firmaet vil brøyte snø, strø og feie for oss.

De har også byttet lyspærer for oss i lyktestolper.

Garasjeport:

Vi oppfordrer alle beboere om å ta kontakt med styret dersom det oppstår en påkjørsel eller lignende. Obs: Porten skal kun benyttes ved inn og utkjøring. Når man skal inn og ut av garasjen til fots, bruker man døren!

Kjøpte parkeringsplasser:

Flere beboere har kjøpt nye/ekstra plasser. Disse vil ikke bli merket opp av Trysilhus. Beboere må gjerne bestille opp like skilt fra Norsk Skilt-Gravering AS som holder til i Oslo. Styret har vært i kontakt med dem og hentet inn priser. Skilt vil koste ca 400 kr ekskl. mva. Styret krever ikke at alle skal ha like skilt, men fint dersom dette blir tilfelle. Firmaet vi har vært i kontakt med vet om oss, og dersom man oppgir at man ringer fra "Øverlandstunet" er pris, trykk, farge etc. klart. Da trenger man kun å oppgi husnummer og bokstav. Alle p-plasser er nå solgt og det er ingen ledige i garasjen.

Fjernvarme:

Fjernvarmen står for varmtvann og oppvarming i leilighetene samt oppvarming i garasjen og kommer fra flisfyringsanlegget ved Øverland Gård. Anlegget drives av Oplandske Bioenergi. Sameiet inngikk i 2021 avtale Techem ifm måling og avregning av vann- og energikostnader. Eget forbruk kan sjekkes via Techems webportal og app. Gjennomsnitt kwh kostnad for 2023 var kr 1,40 per kwh (2022: kr 1,32).

MER/e-bil lading:

Ladeprisene vurderes fortløpende og justeres ved behov.

Dersom man ønsker å kjøpe ladeboks, kontakter man MER (se Vibbo hvor man finner bestillingsskjema).

Lade-anlegget er tilknyttet egen strømmåler. I 2023 var sameiets strømkostnad ifm el-bil ladeanlegget kr 97.539,- med et forbruk på 69443 kwh.

Gj.snitt kwh kostnad var i 2022: kr 1,40,- per kwh.

Gj.snitt kwh kostnad var i 2022: kr 2,00,- per kwh.

Gj.snitt kwh kostnad var i 2021: kr 2,14,- per kwh.

Gj.snitt kwh kostnad var i 2020: kr 1,83- per kwh.



Det er følgende betalingsstrømmer tilhørende elbil ladeanlegget:

1. Sameiet får faktura fra Fortum for faktisk forbruk (strøm og nettleie)
2. Beboere faktureres av Mer for ladebruken (pris per kwh er nå kr 1,5 + mnd.abb)
3. Sameiet får fra Mer 100% refundert det Mer har hentet inn ifm den faktiske ladebruken, men ingen refusjon for strand-by strøm som brukes av laderne. Refusjonen gjøres 2 ganger i året.

Årlig service/kontroll av el-bil ladeanlegget er sameiet pålagt å gjennomføre.

Gjesteplasser:

Igjen ser vi oss nødt til å påpeke at gjesteplasser i garasjen er til gjester og ikke til seksjonseiere/leietagere.

Det er installert ladeboks på de to første gjesteplassene. Disse er øremerket gjester med behov for lading. Dersom andre gjesteplasser er opptatt, kan gjester selvfølgelig benytte seg av de to første plassene.

Internett/TV:

Sameiet har inngått en ny avtale med Telenor. I korte trekk innebærer avtalen ny ruter til alle, raskere internetthastighet til alle, hvor TV utgår. Vi beholder dekodere og dersom man ønsker å fortsette med TV/T-we, kan man enkelt logge seg inn på sin bruker på Telenor.no og endre slik man ønsker. Man kan også justere ned internetthastighet og heller velge tv-kanaler.

Containere:

Vi har fått nye plastdunker. Styret vil i løpet av 2024 gjøre en vurdering ifht. hvor disse dunkene skal stå.

Minner om at dersom man IKKE måker rundt de nedgravde containerne, vil de fylle seg opp med vann og måtte tømmes. En slik jobb koster sameiet mye penger og vi ber alle om å bidra når man tydelig ser at dunkene må måkes.

Garasjedør:

Innerst i garasjen har ikke døren fungert optimalt i vinter. Denne er nå utbedret.

Lysarmatur og pærer:

Bravida har skiftet to lysarmatur i garasjen og noen pærer rundt på tunet.

Fint om alle kan melde i fra til styret via Vibbo dersom man opplever at det er pærer som ikke fungerer.

Dugnader m.m:

I 2023 har vi fått utført to runder med dugnad.

Det er blitt arrangert julegrantenning i desember.

Dette er positive og gode tiltak for et godt miljø. Mange er flinke og stiller opp på dette.

Sammen har vi tatt ansvar for plenklipping og vanning av plener i sommerhalvåret.

Vi oppfordrer de som sjeldent/aldri er med på dugnader til å bidra de andre dagene i året.

Utleide seksjoner:

Styret minner om at det er EIER sitt ansvar å informere leietager(e) om «viktige punkter» som må overholdes. Inne på Vibbo kan man enkelt legge til leietagere slik at de selv kan følge med. Styret krever at eiere og leietagere setter seg inn i Vibbo og i det minste er klar over de viktigste punktene (ligger egen sjekklister på Vibbo under «temaer»). Styret



opplever alt for mange unødvendige telefoner og mailer om ting som tydelig står forklart inne på Vibbo.

Heis/løfteplattform:

Vår heis/løfteplattform har gjennomgått årlig service. Nå som den betjenes med nøkkel, opplever vi mindre feil og mindre kostnader.

Gressklippere/verktøy:

I 2023 ble utstyret vårt levert inn til service. Vi håper alle kan ta vare på verktøyene slik at vi slipper å måtte investere i nytt. Våre gressklippere skal klare noen sesonger til. Styret har sett på nye og vil eventuelt gå for elektriske gressklippere i fremtiden.

Råte/maling:

I 2024 vil styret gå over rekkverkene og se om flere må byttes ut. Dersom vi er fornøyde med utskiftningen, vil vi se nærmere på maling. Styret håper sameiet kan få til en dugnad hvor vi slipper å leie inn arbeidskraft.

Service Trysilhus:

Det ble i februar utført ny service. I denne servicen kontrolleres sprinkelanlegg 1 etg samt sprinkelanlegg i garasjen (dette faktureres sameiet). Deretter kontrolleres anlegg inne på teknisk rom (1 etg og 2/3 etg). De som har Henkosentral (fortsatt), får byttet batterier og tatt en kontroll av sentralen. De som ikke bruker Henkosentralen lenger, har da ingen termostater å bytte batteri på, og vil da betale noe mindre for sin service.

Brannanlegg:

I 2023 ble det utført service av anlegget. Senere i 2023 ble det oppdaget noen mindre feil på anlegget. Disse er nå utbedret.

I hus 6 har det vært en god del flere feil, men senest i uke 6 2024 ble alt utbedret av Borge og skal nå fungere som normalt. Meld eventuelle feil i fra til Styret via Vibbo.

Obs: Det er eier sitt ansvar å vite hvordan anlegget fungerer, og hvordan man eventuelt avstiller en alarm. Ved falsk utrykning, vil eier bli fakturert.

Nye beboere:

Til slutt, vil vi ønske nye beboere velkommen til tunet!

Informasjon om diverse er sendt ut til nye beboere. Ta kontakt med styret dersom dere mangler noe.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at a-konto beløp for energi er tatt med i budsjettet. A-konto energi skal ikke føres i budsjettet.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnader knyttet til fjernvarme er tatt med i budsjettet. Fjernvarme og a-konto energi avregnes i balansen og ikke i årsregnskapet. Se note 14 vedrørende energiavregning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 671 916. Dette er en positiv utvikling i arbeidskapitalen siden 2022.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Kommunale avgifter i Bærum kommune har økt med 20 % på vann- og avløp i 2024.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på at felleskostnader økte fra 01.01.2024. Parkering økte med kr 50 per plass, Div. oppussing økte med 5 %, Felleskostnader økte med 5 %, Forsikring ble justert i henhold til reell kostnad, Vann og avløp ble justert i henhold til reell kostnad og TV/bredbånd ble justert i henhold til reell kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Boligsameiet Øverlandstunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Øverlandstunet som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 6. mars 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Z6CJE-E78ZL-JNHJK-TB3NO-WQSVT-XUEJW



Boligsameiet Øverlandstunet

BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET ORG.NR. 913 878 388, KUNDENR. 7424

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 818 208	1 696 092	2 085 000	2 066 000
Innbetalinger		4 976	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		130 211	131 735	130 000	130 000
Andre inntekter	3	3 514	25 184	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 956 909	1 853 011	2 215 000	2 196 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-45 089	-20 401	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 226	-7 038	-7 300	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 640	-96 740	-85 641	-91 000
Konsulenthonorar	7	-8 716	-7 450	-13 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-312 162	-589 928	-259 000	-283 000
Forsikringer		-111 545	-104 400	-114 000	-123 000
Kommunale avgifter	9	-434 543	-380 808	-433 000	-494 000
Energi/fyring	10	-388 841	-394 848	-725 000	-415 000
TV-anlegg/bredbånd		-221 513	-200 255	-216 000	-237 000
Andre driftskostnader	11	-119 325	-155 132	-125 750	-160 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 826 432	-2 101 687	-2 119 092	-1 958 420
DRIFTSRESULTAT		130 477	-248 677	95 908	237 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 367	2 256	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 367	2 256	0	0
ÅRSRESULTAT		132 844	-246 421	95 908	237 580
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		132 844	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-246 421		



Boligsameiet Øverlandstunet

BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET ORG.NR. 913 878 388, KUNDENR. 7424

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		52	0
Forskuddsbetalte kostnader		76 001	71 007
Andre kortsiktige fordringer	13	3 514	17 313
Energiavregning	14	489 629	332 014
Driftskonto OBOS-banken		427 080	222 717
Driftskonto OBOS-banken II		20 000	20 000
Sparekonto OBOS-banken		4 801	84 256
SUM OMLØPSMIDLER		1 021 076	747 307
SUM EIENDELER		1 021 076	747 307
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		671 917	539 073
SUM EGENKAPITAL		671 917	539 073
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		159 105	65 075
Leverandørgjeld		190 055	122 111
Skyldige offentlige avgifter		0	387
Påløpte kostnader		0	17 919
Annen kortsiktig gjeld	15	0	2 743
SUM KORTSIKTIG GJELD		349 160	208 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 021 076	747 307
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 21.02.2024			
Styret i Boligsameiet Øverlandstunet			
Farshad Zamanikia/s/ Per Arne Løvaas /s/	Gunnar Lauvås Hole/s/ Johan Fredrik Munthe Lind/s/	Constantin N Karamé/s/	



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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 KONTTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	883 008
V/Avløp (Ytre vedlikehold)	270 132
Div. oppussing	264 408
TV/Bredb.	200 616
Forsikring	104 244
Parkering	95 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 818 208

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Viderefakturering av nettleie og strøm fra garasje	3 514
SUM ANDRE INNETEKTER	3 514



Boligsameiet Øverlandstunet

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -16 920

SUM PERSONALKOSTNADER -16 920

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 226.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -8 716

SUM KONSULENTHONORAR -8 716

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -28 250

Drift/vedlikehold VVS -7 826

Drift/vedlikehold elektro -28 598

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -60 972

Drift/vedlikehold brannsikring -157 663

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -14 488

Egenandel forsikring -10 000

Kostnader dugnader -4 366

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -312 162

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -297 850

Renovasjonsavgift -136 693

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -434 543

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -129 267

Fjernvarme -259 575

SUM ENERGI / FYRING -388 841



Boligsameiet Øverlandstunet

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse leiekostnader/leasing	-5 208
Vakthold	-41 136
Snørydding	-37 612
Andre fremmede tjenester	-1 270
Trykksaker	-1 476
Andre kontorkostnader	-4 669
Telefon, annet	-17 654
Porto	-880
Bank- og kortgebyr	-3 152
Velferdskostnader	-6 268
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-119 325

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 743
Renter av sparekonto i OBOS-banken	545
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	79
SUM FINANSINNTEKTER	2 367

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Innbetalt strøm fra garasje fra 7281	1 648
Innbetalt strøm fra garasje fra 7318	1 177
Innbetalt strøm fra garasje fra 7424	688
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 514

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-266 676
SUM INNTEKTER	-266 676

KOSTNADER

Techem	53 980
Administrasjon	27 500
Fjernvarme	674 825
SUM KOSTNADER	756 305

SUM ENERGIAVREGNING	489 629
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for



Boligsameiet Øverlandstunet

sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	0
Annen kortsiktig gjeld	0
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	0



Boligsameiet Øverlandstunet

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 818853. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



VEDTEKTER

for

Boligsameiet Øverlandstunet, org. nr. 913 878 388

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte.....i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 26.09.2016.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Øverlandstunet (heretter "Sameiet" eller Sameiet Øverlandstunet"). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 12.07.2013.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 42 boligseksjoner og 21 næringsseksjoner (garasjeseksjoner) på eiendommen gnr. 23, bnr. 43 i Bærum kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen, med unntak av terrasser på bakkeplan som er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikkelbrev for uteareal.

"Garasjeseksjonenes" areal skal inngå i eierbrøken i seksjoneringsbegjæringen, men skal ikke være med i fordelingen av fellesutgiftene i sameiet, jf. punkt 6-1 og 6-2.

På kjellerplanet er garasjeplasser etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet. I tillegg er det etablert 21 stk næringsseksjoner bestående av 21 enkeltstående garasjeplasser. Det vises til punkt 12 om overdragelse og reseksjonering.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, vinduer, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamløsningsnett for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet frem til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.



1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Det tillattes å sette opp hekk og/eller levegg mellom og ved endene av seksjonene – kun de tre første tre meterne fra husvegg kan være levegg. Høyde på hekk og levegg kan være opptil 160 cm, men ved nivåforskjell mellom seksjonene kan høyden på hekk eller levegg være opptil 150 cm, målt fra høyeste nivå. Hekker mot gangvei og fellesareal kan være opptil 160 cm. Styret avgjør utforming av levegg. For hus 6 tillates hekk mellom seksjonene, høyde opptil 120 cm.

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(4) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.



(6) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (6) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

Garasjeplasser er etablert som tilleggsdeler til boligseksjonene i sameiet. I tillegg er det etablert 21 stk næringsseksjoner bestående av 21 enkeltstående garasjeplasser.

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 71 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 50 som tilleggsareal
- 21 som egne næringsseksjoner

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner og som egne næringsseksjoner.



(2) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for resekjonering.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

(4) Særlig om næringsseksjonene

Det var utbyggers forutsetning og ønske å selge de garasjeplassene som utgjør egne næringsseksjoner i sameiet til seksjonseiere i sameiet eller til sameiets felles bruk. Etter hvert som en eller flere garasjeplasser selges til en eller flere seksjonseiere, foretas det en resekjonering hvorved den/de solgte garasjeplassene går over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli tilleggsdeler til den seksjonen/ de seksjonene som har kjøpt garasjeplass. I tilfelle hvor garasjeplasser overdras til sameiets felles bruk skal de garasjeplassene resekjoneres til å bli fellesareal i sameiet.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Felleskostnader

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles mellom seksjonseierne i forhold til hvor mange parkeringsplasser den enkelte eier.

4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.



5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.



(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene. (Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar.)

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med vanlig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.



6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgiftene som følger av bokstav e), f) og g) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesutgiftene mellom seksjonseierne, med unntak av garasjekjelleren med garasjeplasser. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjeplasser skal skje særskilt, jf. Punkt 6-2 nedenfor.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser).

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det
- b) etter § 5-2 påligger Sameiet å vedlikeholde
- b) lys/oppvarming av fellesarealer
- c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- d) sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av uteareal som skal være felles med Sameiet Edelgrantunet og Sameiet Øverlandstunet – ballplass og vegetasjonsbelte
- e) eiendomsforsikring
- f) utvendig beising
- g) sameiet andel av kostnader til drift og vedlikehold av renseanlegg som eies i fellesskap av Sameiet Edelgrantunet, Sameiet Edelgranlia og Sameiet Øverlandstunet, men som driftes av eksternt leverandør.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Parkering

Drifts- og vedlikeholdsutgifter som knytter seg til garasjekjelleren med garasjer skal fordeles forholdsmessig på de boligseksjonseierne i sameiet som har garasjeplasser som tilleggsdeler til sine seksjoner og på garasjeplassene registrert som næringsseksjoner. Fordelingen skal skje etter nærmere fastsatt fordelingsnøkkel basert på antall garasjeplasser hver enkelt eier.

6-3 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.



(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.
- (4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.



(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).



9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret
- valg av revisor
- årlig vedlikeholdsplan

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme med unntak av næringsseksjonene, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.



(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.



(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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



10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

10-3 Forsikring

- (1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.
- (2) Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) Næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig (garasjeplass).



- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

12 RESEKSJONERING AV NÆRINGSSEKSJONENE

Det er utbyggers forutsetning og ønske å selge de garasjeplassene som utgjør egne næringsseksjoner i Sameiet til boligsameierne/boligsameiet.

Etter hvert som en eller flere garasjeplasser selges til en eller flere boligseksjonseiere, foretas det en reseksjonering hvorved den/de solgte garasjeplassene går over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli tilleggsdeler til den boligseksjonen/de boligseksjonene som har kjøpt garasjeplass.

I tilfelle garasjeplasser overdras til Sameiet, skal de garasjeplassene gå over fra å være egen næringsseksjon/egne næringsseksjoner til å bli fellesareal.

Årsmøtet i Sameiet plikter å samtykke i en slik reseksjonering og den derav følgende vedtektsendring.



**VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ØVERLANDSTUNET – GNR 23 OG
BNR 43 I BÆRUM KOMMUNE JFR. § 3**

Snr 1 70
Snr 2 70
Snr 3 70
Snr 4 70
Snr 5 70
Snr 6 70
Snr 7 112
Snr 8 112
Snr 9 112
Snr 10 112
Snr 11 112
Snr 12 112
Snr 13 92
Snr 14 70
Snr 15 92
Snr 16 70
Snr 17 132
Snr 18 112
Snr 19 132
Snr 20 112
Snr 21 92
Snr 22 70
Snr 23 70
Snr 24 132
Snr 25 112
Snr 26 112
Snr 27 92
Snr 28 70
Snr 29 70
Snr 30 92
Snr 31 70
Snr 32 132
Snr 33 112
Snr 34 112



Snr 35 132
Snr 36 112
Snr 37 70
Snr 38 70
Snr 39 70
Snr 40 112
Snr 41 112
Snr 42 112
Sum 4032



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.24

Selskapsnummer: 7424 Selskapsnavn: Boligsameiet Øverlandstunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Farshad Zamanikia er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Per Arne Løvaas og Johan Fredrik Munthe Lind er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

38 av 40

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000

For

Mot

Sak 6 Vedtekter

Vedtektene er vedtatt.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Farshad Zamanikia

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Malene Jerpstad

Stian Høidahl

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Ørjan Andby

Valgkomité (kun 2 skal velges)

Atle Ottesen Søvik

Elise Ottesen Søvik



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.