



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	899 248 902
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1
Forretningsadresse:	c/o BORI BBL Tærudgata 16 2004 LILLESTRØM

### 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:	Sølve
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	22.05.2024

### 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, 17.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 713 614	2 821 708
Annen driftsinntekt		202 042	208 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 915 656</b>	<b>3 030 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	91 280	91 280
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	2 666 218	3 104 956
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 757 498</b>	<b>3 196 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>158 159</b>	<b>-165 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 355	23 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			11 831
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 355</b>	<b>11 934</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 513</b>	<b>-153 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 513</b>	<b>-153 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		5 063	1 385
Overføringer til/fra annen egenkapital		185 451	-155 179
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 513</b>	<b>-153 794</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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>			
Andre fordringer		336 784	336 266
Sum finansielle anleggsmidler		336 784	336 266
Sum anleggsmidler		336 784	336 266
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 148	107 117
Andre fordringer		1 038 875	734 340
Sum fordringer		1 064 023	841 456
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 783	965 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 783	965 884
Sum omløpsmidler		2 067 807	1 807 340
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 404 590</b>	<b>2 143 606</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		214 803	209 740
Annen egenkapital		1 368 568	1 183 117
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 583 371</b>	<b>1 392 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 583 371</b>	<b>1 392 857</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		806 640	732 718
Annen kortsiktig gjeld		14 579	18 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>821 220</b>	<b>750 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>821 220</b>	<b>750 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 404 590</b>	<b>2 143 606</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 554110

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 899 248 902  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Sølve  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2024

**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, 17.07.2024



Organisasjonsnr: 899 248 902  
ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	2 713 614	2 821 708
Annen driftsinntekt		202 042	208 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 915 656</b>	<b>3 030 508</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	2	91 280	91 280
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	2 666 218	3 104 956
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 757 498</b>	<b>3 196 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>158 159</b>	<b>-165 728</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		32 355	23 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad			11 831
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>32 355</b>	<b>11 934</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 513</b>	<b>-153 794</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>190 513</b>	<b>-153 794</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring til/fra fond		5 063	1 385
Overføringer til/fra annen egenkapital		185 451	-155 179
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>190 513</b>	<b>-153 794</b>



Organisasjonsnr: 899 248 902  
ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		336 784	336 266
Sum finansielle anleggsmidler		336 784	336 266
Sum anleggsmidler		336 784	336 266
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		25 148	107 117
Andre fordringer		1 038 875	734 340
Sum fordringer		1 064 023	841 456
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 783	965 884
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 003 783	965 884
Sum omløpsmidler		2 067 807	1 807 340
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 404 590</b>	<b>2 143 606</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Fond		214 803	209 740



Annen egenkapital	1 368 568	1 183 117
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 583 371</b>	<b>1 392 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 583 371</b>	<b>1 392 857</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	806 640	732 718
Annen kortsiktig gjeld	14 579	18 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>821 220</b>	<b>750 749</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>821 220</b>	<b>750 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 404 590</b>	<b>2 143 606</b>



Organisasjonsnr: 899 248 902  
ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		11280.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		80000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		91280.00

Note



## Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

### Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

### Note

3

### Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



**INNKALLING TIL ÅRSMØTE  
I Odelsvegen Park sameie nr 1**

Årsmøte i Odelsvegen Park Sameie 1 avholdes onsdag 22.05.2024 kl 18:00  
Lykkebo Leirvegen 6 2066 Jessheim.

**TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
- 2. ÅRSMELDING FOR 2023**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**

**Etter årsmøtet blir det avholdt beboermøte.**

Jessheim 05.03.2024

Styret for Odelsvegen Park Sameie 1

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietaker i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §33. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Unrestricted



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT  
ÅRSMØTE I ODELSVEGEN PARK SAMEIE 1 2024.**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Opptak av navnefortegnelse.
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

**2. ÅRSMELDING FOR 2023**

Årsmelding vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023**

- A) Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.
- B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapitalen.

**4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**

Styret foreslår at fjorårets styrehonorar settes til kr. 80 000.

**5. Innkomne forslag.**

Det har ikke kommet inn forslag til årsmøte.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Følgende har sagt seg villige til å bli valgt.

- A) Valg av styreleder for 1 år. Kristian Mortensen.
- B) Valg av styremedlem for 2 år. Kjell Rune Karlsen
- C) Valg av styremedlem for 2 år. Eva Staahle
- D) Valg av varamedlem for 1 år. Bjarne Austgulen.

**Valgkomite.**

Følgende har sagt seg villige til å bli valgt.

- A) Ingen
- B) Ingen

**Trivselskomite.**

Karin Mortensen.  
Berit Østby

Unrestricted



## Odelsvegen Park Sameie 1 STYRETS ÅRSMELDING 2023

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kristian Mortensen	(valgt for 1 år i 2023)
Styremedlem	: Joakim Chacinski	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Faton Vlaski	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Tone Anita Johnsen	(valgt for 2 år i 2023)

Varamedlemmer til styret:

: Bjarne Austgulen (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomite : Guri Bones  
: Violeta Ivanova

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Boligbyggelaget Romerike (BORI).

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Odelsvegen Park Sameie 1 ble stiftet 16.11.2012 og har organisasjonsnummer 899 248 902.

Sameiet består av 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, fordelt på en bygning med adresse Odelsvegen 86.

Eiendommen har gnr 132, bnr 272 i Ullensaker kommune.

B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C Styret kan inntil årsmøtet kontaktes skriftlig på e-post: [kristian@idehusromerike.no](mailto:kristian@idehusromerike.no) eller henvendelser legges i postkasse 408. Ny kontaktinformasjon distribueres etter årsmøte.

Styret består av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i sameiet.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Unrestricted



Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet. Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukningsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Sameiets HMS-plan ble utformet 2015 og oppdatert i 2020 med egen HMS-plan utformet av BORI. HMS-planen blir revidert 1 gang pr år. Brannvernansvarlig i sameiet er Kristian Mortensen.

Der er avholdt 1 brannøvelse i 2023, alarmen er utløst en gang i samarbeid med Elkjøp/næring. I tillegg har alarmen vært utløst 2 gange av ulike årsaker.

Eier av hver leilighet er ansvarlig for at håndslukker og brannvarsler er i orden. Revidert branninstruks ble levert alle beboere i desember 2022.

Sameiet har ingen ansatte.

- E Ytre miljø  
Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

#### **4. STYRETS ARBEID**

Det er en rekke daglige, ukentlige og månedlige oppgaver. Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 9 styremøter.

#### **De største sakene styret har arbeidet med er kort beskrevet under:**

##### **Fjernvarmen.**

Vi har byttet sirkulasjonspumpen til varmen til en dobbeltpumpe med noe større kapasitet. Det ser ut til å ha bedret seg betraktelig. Pr 31.12.23 har det vært små rapporterte problemer. Styret har bestemt at eier av leiligheten selv må betale for rørlegger hvis de opplever problemer med varmen i leiligheten. Styreleder skal først kontaktes hvis det oppstår problemer med varmen for sammen å finne ut av om vi klarer å fikse varmen før rørlegger kontaktes. November 2023 byttet vi ventiler til leilighet 101, 102, 103 og 104 og leiligheter over i taket i butikken til Elkjøp.

Unrestricted



## **Garasjeplasser i sameie Gate 1-2-3**

Odelsvegen Park sameie 1 eier 2 garasjeplasser i nabobygget Gate 1-2-3. 1 stk garasjeplass var solgt i 2023, pris kr 210.000,- inkl omkostninger. 1 stk garasjeplass er utleid til kr 750,- pr måned.

### ***El-kjøp/næring.***

Miljøstasjonen fungerer bra, der er ryddig om dagen, men noen problemer med defekte varer som blir hensatt etter stengetid. Ellers er samarbeid med ansatte på Elkjøp og eier av næringslokaler veldig bra.

### ***Private terrasser.***

Alle må bestrebe seg for å holde sine private terrasser fri for søppel og holde orden.

### ***Infrastruktur til el-bil-lader.***

Dette var ferdig til avtalt tid 30.06.2020, og pr 31.12.2023 er det 6 leiligheter som benytter strøm.

### ***Trivselskomiteen.***

17 mai blir det satt ut flagg i blomsterkassene da det er for tidlig å plante. Dette gjør vi litt senere på våren.

Vi handler inn jord og blomster som vi setter i kassene.

Ut over sommeren blir det vannet og luket ugress. Det er fritt frem for alle som vil å hjelpe til med vanning og lusing.

Når vi har dugnad blir det traktet kaffe og stekt vafler slik at vi kan ha et hyggelig samvær med de som er på dugnad. De eldste i blokka ønsker vi spesielt velkommen til det sosiale samværet.

Det ble organisert en veldig koselig julelunsj på Herredshuset den 2 des 2023. Vi ble 11 stykker. Julelunsjen er mulig å gjenta om det er flere som ønsker å delta.

Trivsel komiteen har består av

Berit Østby.

Karin Mortensen.

### ***Informasjon til beboere***

Siden forrige generalforsamling er det sendt ut 5 informasjonskriv av ulik art.

### ***Planer fremover:***

Styret har fortsatt planer om å oppgradere lekeplassen med kunstgress og nye lekeapparater, dette må gjøres i samarbeid med Odelsvegen Park sameie 2, pr 31.12.2023 har ikke sameie 1 og 2 økonomi til å iverksette tiltaket Vi

Unrestricted



avventer bestilling til økonomien tillater dette. I tillegg har vi planer om å bytte alle lysarmaturer i garasjen og tekniske rom til led lys kostnad er kr 160.000,- . Kostnader blir fordelt med næring.

## 5. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet for 2023 viser et positivt driftsresultat på kr. 158 159,- og et positivt årsresultat på kr. 190 513,-

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.2023 kr. 1 246 587,- noe som er innenfor det anbefalte nivå på 3 – 6 måneders felleskostnader.

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Regnskapet for avdeling 2 for 2023 er gjort opp som et nullregnskap. Pr. 31.12.2023 har sameiet en fordring til næringsseksjonen på kr. 15.229,- Styret foreslår at denne fordringen tilbakebetales og tilføres opptjent egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Av vesentlige hendelser av økonomiske karakter som har inntrådt i perioden fra 01.01.2024 og frem til styrets årsberetning er avgitt og de som har innvirkning på lagets drift og likviditet vil styret nevne. Økte kostnader

## 6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

*Felleskostnader:*

Styret besluttet å øke felleskostnader med 10 % fra 01.01.2024 For øvrig vises det til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planene som foreligger for 2024 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Jessheim, 05.03.2024

Årsmelding er godkjent av styret 06.03.2024

Unrestricted



## INFORMASJON OM ODELSVEGEN PARK SAMEIE 1

Odelsvegen Park Sameie 1 ble stiftet 16.11.2012 og har organisasjonsnummer 899 248 902.

Sameiet består av 43 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, fordelt på en bygning med adresse Odelsvegen 86.

Eiendommen har gnr 132, bnr 272 i Ullensaker kommune.

Sameiets styre kan kontaktes via leder Kristian Mortensen eller på mail [kristian@idehusromerike.no](mailto:kristian@idehusromerike.no) henvendelser kan også ligges i postkasse 408. Etter årsmøte 22.05.2024 sendes ny info om hvem som er i styret.

### Vedtekter/regler

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet. Disse er tilgjengelige for alle sameiere fra styret. Fint om alle følger vedtekter og ordensregler.

### Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Sameiet har en HMS-plan. Revisjon og kontroll av oppfølging ble gjennomført i 2022 i samarbeid med Bori . Kristian Mortensen fungerer som HMS-ansvarlig.

Sameiet har en egen brannvernsplan. Revisjon og kontroll av oppfølging planlegges gjennomført i neste periode. Kristian Mortensen fungerer som brannvernsansvarlig.

### Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale med Toma Eiendomsdrift vedrørende vaktmestertjeneste.

### Renhold

Firmaet Toma Eiendomsdrift er engasjert til å vaske fellesarealene.

Unrestricted



## **Parkering**

Sameiet har parkeringsgarasje i kjelleren som deles mellom beboerne og parkering for næringsseksjonen. Alle leiligheter disponerer en parkeringsplass. Styret disponerer handicap parkeringsplassene og disse fordeles etter behov. Styret har også mulighet til, om nødvendig, å omdisponere parkeringsplasser.

Beboernes parkering er avsperrert fra næringsseksjonen med porter. Alle sameiere har fått utdelt fjernkontroll til disse portene. Ekstra fjernkontroller kan bestilles av styret og må bekostes av den enkelte sameier. Det er kun lov å leie ut private parkeringsplasser til de som bor i Odelsvegen 86.

## **Nøkler**

Nøkler kan via styreleder bestilles fra Ellefsen Sikkerhet AS. Dette må bekostes av den enkelte sameier.

## **Utleie**

Styret ber om å bli informert om leietakere i seksjonene, slik at det finnes en oversikt over hvem som bebor bygningen. Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaklinformasjon på både eier og beboer.

## **Salg av enheter**

Styret skal informeres om salg av leiligheter. Selgende eier er ansvarlig for å informere både styret og forretningsfører om salg av leilighet, kontaklinformasjon til ny eier og dato for overtagelse.

## **Brannsikringsutstyr**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **Kabel-TV, bredbånd og telefoni**

Tjenesten(e) leveres av Telia. Kundeservice telefon er 920405050 og mail er [kundekontakt-privat@telia.no](mailto:kundekontakt-privat@telia.no).

## **Energimerking**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

Unrestricted



## Vedlikeholdshistorikk

2014-2017 Utvendig maling.  
2016-2017 Utvendig maling sokkel.  
2018 Nye gulv på svalganger og verandaer.  
2018 Maling av hver seksjons del på svalganger og verandaer.  
2020 Håndløper på private terrasser byttet til nye.  
2020 Sirkulasjonspumpe til varmtvann byttet til ny.  
2020 Sirkulasjonspumpe til varmen byttet til dobbeltpumpe.  
2021 Rens av ventilasjon og aggregat i alle leiligheter.  
2021 vedlikeholds spyling av avløp i alle leiligheter.  
2021 Beis av gulv i svalganger i 2, 3 og 4 etg.  
2023 Ventiler for varme til leilighet 101, 102, 103, 104 og oppover er byttet.  
2023 2 stk ventiler for varmtvann er byttet i taket på Elkjøp.

## Forsikringer

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummer 84973133.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak.

Forsikring for boligsammenslutning dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar.

Egenandel er for tiden kr 10.000,-. Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Forsikringen dekker bekjempelse av skadedyr via Norsk Hussopp Forsikring og den enkelte eier kan ta kontakt direkte med de på 22283150, dersom det oppdages mus, rotter, kakerlakker, veggdyr, veps, maur, sølvkre eller lignende i boligen. Skader som følge av ekte hussopp er også dekket. Egenandel på skadedyr er kr 5.000,-

Styret skal kontaktes dersom det har oppstått skader på bygningen.

BORI samordner skademeldinger og melder forsikringsskadene til forsikringsselskapet. Ved skade i boligen benyttes skademeldingsskjema på [www.bori.no](http://www.bori.no). Utenom ordinær kontortid kan Gjensidige kontaktes direkte på 03100.

Sist oppdatert: 10.04.2024

Unrestricted



**Odelsvegen Park sameie nr 1**

**Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Odelsvegen Park sameie nr 1 org.nr. 899248902



## Resultatregnskap 2023

Odelsvegen Park sameie nr 1  
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	2 713 614	2 821 708	2 350 000	2 585 000
Annen driftsinntekt	2	202 042	208 800	36 000	36 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>2 915 656</b>	<b>3 030 508</b>	<b>2 386 000</b>	<b>2 621 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	91 280	91 280	105 611	119 000
Konsulenttjenester	4	116 241	183 977	89 100	100 000
Kontingenter		2 900	2 650	0	0
Rep og vedlikehold	5	629 821	967 027	204 000	226 000
Forsikringer		270 488	243 221	245 000	270 000
Energi og fyring	6	1 060 725	1 173 673	1 105 000	1 216 000
Kabel-TV og telefoni	7	222 641	182 071	180 000	198 000
Driftskostnader	8	6 010	235 762	256 700	285 000
Kostnader til fellessameier		57 438	73 027	40 500	45 000
Andre driftskostnader	9	299 953	43 548	30 800	37 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>2 757 498</b>	<b>3 196 236</b>	<b>2 256 711</b>	<b>2 496 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>158 159</b>	<b>-165 728</b>	<b>129 289</b>	<b>125 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		32 355	23 766	500	0
Finanskostnad		0	11 831	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>32 355</b>	<b>11 934</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>190 513</b>	<b>-153 794</b>	<b>129 789</b>	<b>125 000</b>
Overført til annen egenkapital	10	185 451	-155 179	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	10	5 063	1 385	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>190 513</b>	<b>-153 794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Odelsvegen Park sameie nr 1



## Balanse 31.12.2023

Odelsvegen Park sameie nr 1  
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Varige driftsmidler</b>		
<b>Finansielle anleggsmidler</b>		
Øremerkede bankinnskudd	214 803	209 740
Andre fordringer	121 981	126 526
Sum finansielle anleggsmidler	336 784	336 266
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>336 784</b>	<b>336 266</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Forskuddsbetalte kostnader	467 265	424 256
Kundefordringer	25 148	107 117
Andre fordringer	571 610	310 084
Sum fordringer	1 064 023	841 457
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 003 783	965 884
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>2 067 807</b>	<b>1 807 340</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>2 404 590</b>	<b>2 143 606</b>

Balanserapport 2023 for Odelsvegen Park sameie nr 1



## Balanse 31.12.2023

Odelsvegen Park sameie nr 1  
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	10	1 368 568	1 183 117
Vedlikeholdsfond	10	214 803	209 740
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 583 371</b>	<b>1 392 857</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		806 640	732 718
Annen kortsiktig gjeld		14 579	18 031
Sum kortsiktig gjeld		821 220	750 749
<b>Sum gjeld</b>		<b>821 220</b>	<b>750 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 404 590</b>	<b>2 143 606</b>

Odelsvegen Park sameie nr 1

Kristian Nissen Mortensen  
Styrets leder

Tone-Anita Johnson  
Styremedlem

Joakim Chacinski  
Styremedlem

Faton Vlashi  
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Odelsvegen Park sameie nr 1



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 495 188	1 406 872	1 350 000	1 485 000
3601 Felleskostnader næring	1 200 844	1 373 972	1 000 000	1 100 000
3603 Stipulerte renter	0	473	0	0
3604 Stipulerte avdrag	0	36 641	0	0
3607 Garasje	1 500	0	0	0
3608 Parkeringsplasser	1 500	0	0	0
3623 Renhold	0	3 750	0	0
3632 Strøm	14 582	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>2 713 614</b>	<b>2 821 708</b>	<b>2 350 000</b>	<b>2 585 000</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	200 042	204 000	36 000	36 000
Sameie/velforening	2 000	0	0	0
El bil/ladeanlegg	0	4 800	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>202 042</b>	<b>208 800</b>	<b>36 000</b>	<b>36 000</b>



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	80 000	85 866	96 000
Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280	19 745	23 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>91 280</b>	<b>91 280</b>	<b>105 611</b>	<b>119 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 375	4 906	6 100	7 000
Forretningsførerhonorar	73 864	73 728	77 000	85 000
Andre forvaltningstjenester	4 690	6 960	6 000	8 000
Juridisk bistand	10 125	77 758	0	0
Vedlikeholdsplan	0	20 625	0	0
HMS	22 188	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>116 241</b>	<b>183 977</b>	<b>89 100</b>	<b>100 000</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



## Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	21 354	6 166	20 000	22 000
Vedlikehold VVS	115 918	33 426	5 000	6 000
Vedlikehold elektro	2 188	18 595	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	4 926	6 301	10 000	11 000
Vedlikehold heis	232 301	82 633	104 000	115 000
Vedlikehold garasjer	72 625	44 850	10 000	11 000
Vedlikehold varmeanlegg	4 113	0	5 000	6 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	720 000	0	0
Vedlikehold ventilasjon	75 618	20 626	50 000	55 000
Vedlikehold brannsikring	100 779	24 430	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>629 821</b>	<b>967 027</b>	<b>204 000</b>	<b>226 000</b>

## Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	171 570	171 214	155 000	171 000
Fjernvarme	889 155	1 002 459	950 000	1 045 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>1 060 725</b>	<b>1 173 673</b>	<b>1 105 000</b>	<b>1 216 000</b>

## Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	221 238	182 071	180 000	198 000
Telefon	1 404	0	0	0
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>222 641</b>	<b>182 071</b>	<b>180 000</b>	<b>198 000</b>



## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	0	94 357	75 000	83 000
Renholdstjenester	0	58 373	85 000	94 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	77 305	91 000	101 000
Gressklipping	6 010	5 728	5 700	7 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>6 010</b>	<b>235 762</b>	<b>256 700</b>	<b>285 000</b>

## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader garasjer/P-	925	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	13 736	13 322	13 500	16 000
Lyspærer, sikringer etc	11 607	1 842	0	0
Driftskostnader	253 532	0	0	0
Verktøy og redskaper	1 389	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	2 159	19 970	1 700	2 000
Kontorrekvisita	0	649	0	0
Kostnader tillitsvalgte	3 800	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	5 711	5 368	12 000	14 000
Annen kontorkostnad	4 697	0	0	0
Øredifferanser	-2	-4	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	3 600	5 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>299 953</b>	<b>43 548</b>	<b>30 800</b>	<b>37 000</b>



## Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	1 392 857	1 546 651
Tilført til/fra EK fra årets resultat	185 451	-155 179
Overført til vedlikeholdsfond	5 063	1 385
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 583 371	1 392 857
Vedlikeholdsfond 31.12	214 803	214 803
Annen egenkapital 31.12	1 368 568	1 183 117
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>1 583 371</b>	<b>1 392 857</b>

## Note 11 Arbeidskapital

	2023	2022
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>1 056 591</b>	<b>1 220 524</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	190 513	-153 794
Fradrags for avdrag langsiktig lån	0	-40 000
Endringer i andre langsiktige poster	-518	29 861
B. Årets endring i arbeidskapital	189 996	-163 933
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 246 587</b>	<b>1 056 591</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	2 067 807	1 807 340
- Kortsiktig gjeld	821 220	750 749
= <b>Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 246 587</b>	<b>1 056 591</b>



## Resultatregnskap 2023

Odelsvegen Park sameie nr 1

Alle beløp i NOK

**Bolig**

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024	
Note					
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	1 512 770	0	1 350 000	1 485 000
Annen driftsinntekt		200 042	0	36 000	36 000
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 712 812</b>	<b>0</b>	<b>1 386 000</b>	<b>1 521 000</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	2	43 814	43 814	47 875	54 000
Konsulenttjenester	3	58 810	0	43 500	49 000
Kontingenter		2 900	0	0	0
Rep og vedlikehold	4	348 891	0	140 000	155 000
Forsikringer		148 768	0	135 000	149 000
Energi og fyring	5	509 153	0	525 000	578 000
Kabel-TV og telefoni	6	221 830	0	180 000	198 000
Driftskostnader	7	6 010	0	151 700	169 000
Kostnader til fellessameier		27 570	0	20 000	22 000
Andre driftskostnader	8	173 364	1 152	16 900	20 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 541 110</b>	<b>44 966</b>	<b>1 259 975</b>	<b>1 394 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>171 702</b>	<b>-44 966</b>	<b>126 025</b>	<b>127 000</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		16 179	0	500	0
Finanskostnad		0	5 953	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>16 179</b>	<b>-5 953</b>	<b>500</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>187 881</b>	<b>-50 919</b>	<b>126 525</b>	<b>127 000</b>
Overført til annen egenkapital		185 451	-155 179	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond		2 430	1 385	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>187 881</b>	<b>-153 794</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Odelsvegen Park sameie nr 1



## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	1 495 188	0	1 350 000	1 485 000
3607 Garasje	1 500	0	0	0
3608 Parkeringsplasser	1 500	0	0	0
3632 Strøm	14 582	0	0	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 512 770</b>	<b>0</b>	<b>1 350 000</b>	<b>1 485 000</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	38 400	38 400	38 400	43 000
Arbeidsgiveravgift	5 414	5 414	9 475	11 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>43 814</b>	<b>43 814</b>	<b>47 875</b>	<b>54 000</b>

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	2 580	0	3 500	4 000
Forretningsførerhonorar	35 455	0	37 000	41 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	3 000	4 000
Juridisk bistand	10 125	0	0	0
HMS	10 650	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>58 810</b>	<b>0</b>	<b>43 500</b>	<b>49 000</b>

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	10 250	0	10 000	11 000
Vedlikehold VVS	103 029	0	5 000	6 000
Vedlikehold elektro	1 050	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	4 926	0	10 000	11 000
Vedlikehold heis	111 504	0	50 000	55 000
Vedlikehold garasjer	23 160	0	10 000	11 000
Vedlikehold varmeanlegg	1 974	0	5 000	6 000
Vedlikehold ventilasjon	44 622	0	50 000	55 000
Vedlikehold brannsikring	48 374	0	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>348 891</b>	<b>0</b>	<b>140 000</b>	<b>155 000</b>



## Note 5 Energi og fyring

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	82 354	0	75 000	83 000
Fjernvarme	426 799	0	450 000	495 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>509 153</b>	<b>0</b>	<b>525 000</b>	<b>578 000</b>

## Note 6 Kabel-TV og telefoni

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kabel TV/bredbånd	221 138	0	180 000	198 000
Telefon	692	0	0	0
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>221 830</b>	<b>0</b>	<b>180 000</b>	<b>198 000</b>

## Note 7 Driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Vaktmestertjenester	0	0	35 000	39 000
Renholdstjenester	0	0	85 000	94 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	26 000	29 000
Gressklipping	6 010	0	5 700	7 000
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>6 010</b>	<b>0</b>	<b>151 700</b>	<b>169 000</b>



## Note 8 Andre driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Driftskostnader garasjer/P-	925	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	6 593	0	6 500	8 000
Lyspærer, sikringer etc	5 571	0	0	0
Driftskostnader	145 462	0	0	0
Verktøy og redskaper	1 389	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 036	0	0	0
Kostnader tillitsvalgte	3 800	0	0	0
Generalforsamling/årsmøte	2 741	0	8 000	9 000
Annen kontorkostnad	4 697	0	0	0
Øredifferanser	-2	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 152	1 152	2 400	3 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>173 364</b>	<b>1 152</b>	<b>16 900</b>	<b>20 000</b>



## Resultatregnskap 2023

Odelsvegen Park sameie nr 1

Alle beløp i NOK

**Næring**

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>				
	1	1 200 844	0	1 000 000
Felleskostnader				1 100 000
Annen driftsinntekt		2 000	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 202 844</b>	<b>0</b>	<b>1 100 000</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønnskostnad	2	47 466	47 466	57 736
Konsulenttjenester	3	57 432	0	45 600
Rep og vedlikehold	4	280 931	0	64 000
Forsikringer		121 720	0	110 000
Energi og fyring	5	551 572	0	580 000
Kabel-TV og telefoni	6	812	0	0
Driftskostnader		0	0	105 000
Kostnader til fellessameier		29 868	0	20 500
Andre driftskostnader	7	126 588	1 248	13 900
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 216 388</b>	<b>48 714</b>	<b>1 102 000</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>-13 543</b>	<b>-48 714</b>	<b>3 264</b>
<b>Finansielle poster</b>				
Finansinntekt		16 176	0	0
Finanskostnad		0	5 879	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>16 176</b>	<b>-5 879</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 633</b>	<b>-54 592</b>	<b>3 264</b>
Overført til/fra vedlikeholdsfond		2 633	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>2 633</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2023 for Odelsvegen Park sameie nr 1



## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3601 Felleskostnader næring	1 200 844	0	1 000 000	1 100 000
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>1 200 844</b>	<b>0</b>	<b>1 000 000</b>	<b>1 100 000</b>

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	41 600	41 600	47 466	53 000
Arbeidsgiveravgift	5 866	5 866	10 270	12 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>47 466</b>	<b>47 466</b>	<b>57 736</b>	<b>65 000</b>

## Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	2 795	0	2 600	3 000
Forretningsførerhonorar	38 409	0	40 000	44 000
Andre forvaltningstjenester	4 690	0	3 000	4 000
HMS	11 538	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>57 432</b>	<b>0</b>	<b>45 600</b>	<b>51 000</b>

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	11 104	0	10 000	11 000
Vedlikehold VVS	12 888	0	0	0
Vedlikehold elektro	1 138	0	0	0
Vedlikehold heis	120 797	0	54 000	60 000
Vedlikehold garasjer	49 464	0	0	0
Vedlikehold varmeanlegg	2 139	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	30 996	0	0	0
Vedlikehold brannsikring	52 405	0	0	0
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>280 931</b>	<b>0</b>	<b>64 000</b>	<b>71 000</b>



## Note 5 Energi og fyring

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Elektrisitet (strøm)	89 216	0	80 000	88 000
Fjernvarme	462 356	0	500 000	550 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>551 572</b>	<b>0</b>	<b>580 000</b>	<b>638 000</b>

## Note 6 Kabel-TV og telefoni

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Kabel TV/bredbånd	100	0	0	0
Telefon	712	0	0	0
<b>Sum kabel-TV og telefoni</b>	<b>812</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Note 7 Andre driftskostnader

	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Regnskap 2022</b>	<b>Budsjett 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>
Skadedyrbekjempelse	7 143	0	7 000	8 000
Lyspærer, sikringer etc	6 035	0	0	0
Driftskostnader	108 070	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	1 122	0	1 700	2 000
Generalforsamling/årsmøte	2 970	0	4 000	5 000
Bank og kortgebyrer	1 248	1 248	1 200	2 000
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>126 588</b>	<b>1 248</b>	<b>13 900</b>	<b>17 000</b>



## 512 Årsoppgjørspakke 2023 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Johnson, Tone-Anita</b>	<b>2024-04-05</b>	<b>Chacinski, Joakim</b>	<b>2024-03-25</b>

Identifikasjon

 bankID™ Johnson, Tone-Anita

Identifikasjon

 bankID™ Chacinski, Joakim

Navn	Dato	Navn	Dato
<b>Mortensen, Kristian Nissen</b>	<b>2024-04-03</b>	<b>Vlashi, Faton</b>	<b>2024-03-25</b>

Identifikasjon

 bankID™ Mortensen, Kristian Nissen

Identifikasjon

 bankID™ Vlashi, Faton



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Odelsvegen Park sameie nr 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Odelsvegen Park sameie nr 1 som viser et overskudd på NOK 190 513. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

Lillestrøm, 10. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/10/2024 17:10:39

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## VEDTEKTER

### FOR

#### ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1

Org.nr 899 248 902

Sist endret 05.04.2018

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Odelsvegen Park Sameie nr 1.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommn gnr. 132 bnr. 272 i Ullensaker kommune. Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til.

Sameiet består av en næringsseksjon og 43 boligseksjoner. I kjelleren er det foruten tekniske rom og arealer for sykkelparkering for boligene, 111 parkeringsplasser. 47 p-plasser er fordelt som tilleggsdeler til boligseksjonene, og 64 plasser utgjør tilleggsdeler til næringsseksjonen.

Snr. 44 er en næringsseksjon for kontor og handelsvirksomhet herunder servering.

Øvrige seksjoner er boligseksjoner.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser og evt private utearealer og boder. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

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

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, felles trapperom med heis, felles rømningstrapper, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Boligseksjoner i naboeiendommen gnr 132 bnr 81 har rett til å ha plattinger i første etasje i blokk 2 liggende delvis på sameiets eiendom, over sameiets parkeringskjeller. Plattingene skal benyttes eksklusivt av de respektive boligseksjoner (leilighetsnummer 106, 107, 108 og 109) som plattingene ligger til. Videre har boligseksjoner i øvrige etasjer i blokk 2 i naboeiendom som nevnt, rett til å ha balkonger hengende ut over grensen mot sameiets eiendom. Retten er vederlagsfri og evigvarende. Bruksretten er nedfelt i avtale mellom sameiet og eier av gnr 132 bnr 81, videre er bruksretten tinglyst i sameiets eiendom. Avtale om bruksrett følger som vedlegg [3] til nærværende vedtekter. Retten til



fordel for gnr 132 bnr 81 kan ikke endres uten etter samtykke fra eierseksjonssameiet på gnr 132 bnr 81 samt samtykke fra eierne av de berørte eierseksjoner.

### § 3 Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig eller næring). For øvrig kan seksjon nr 44 kun benyttes til kontor og handelsvirksomhet herunder servering. Endring av formål krever samtykke fra årsmøtet med 2/3 flertall.

### § 4 Fysisk bruk av eierseksjonene

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

Den enkelte bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Døgnbasert eller korttidsleie er pr definisjon næringsvirksomhet og er ikke forenelig med formålet i § 3. Ombygging av seksjonene skal ikke utføres på en slik måte at det går på bekostning av gjeldende brannforskrifter eller følgende vedtekt: Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller bruksrettshavere.

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

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

Deler av fellesarealene benyttes kun av næringsseksjon 44 og andre deler av fellesarealet benyttes kun av boligseksjonene.

Følgende fellesarealer benyttes kun av næringsseksjon 44:

- Utearealer som kun brukes til varelevering.

Følgende fellesarealer benyttes kun av boligseksjonene:

- Trappehus med heis fra kjeller til boligetasjene, dog slik at ansatte i butikkene i snr 44 kan benytte trapperommet fra kjeller til forretningsetasjen.
- Sykkelparkering i kjeller.
- Alt uteareal på "taket" av næringslokalet.

Den nærmere fordelingen av fellesareal mellom henholdsvis boligseksjonene og næringsseksjonen fremgår av utomhusplanen som følger som vedlegg [1] til nærværende vedtekter.

Øvrige seksjonseiere innenfor området Odelsveien Nord har tinglyst rett til bruk og tilgang til enkelte felles funksjoner i Sameiet, mot at de aktuelle seksjonseierne dekker en forholdsmessig del av kostnadene til drift og vedlikehold. Bruksrettene omfatter: trafostasjon, brannsentral, VVS-rom, felles kjøreadkomst ned til p-anlegg i delfelt 3, samt rett å ha rør og ledninger liggende over Eiendommen. For øvrig har alle seksjonseieren på feltet Odelsvegen Nord (eiendommene gnr 132 bnr 81, 248 og 273) rett til å benytte hverandres felles utearealer samt rett til å benytte ballplassen på Sameiets eiendom.

Kopier av de tinglyste erklæringer som nevnt følger som vedlegg [2] til nærværende vedtekter.



Dersom seksjonseiere ønsker å innglasse balkongene, kan dette bare gjøres etter styrets samtykke, og på en slik måte som Ullensaker kommune bestemmer. Det er ikke tillatt med individuelle løsninger.

## § 5

### P-plasser for bevegelseshemmede, HC-plasser

Noen av p-plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseiere, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov. Dersom noen har behov for hc-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som nødvendig dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige hc-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den hc-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha hc-plassen. Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnad til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

## § 6

### Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. Dog kan p-plasser som utgjør tilleggsdel til den enkelte seksjon, ikke overdras uavhengig av seksjonen.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret og sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også utleie av tilleggsdeler.

Kostnad ved omsetning av seksjonen dekkes av seksjonseier.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere

## § 7

### Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Seksjonseierens ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.



Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30.juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Siste frist for innlevering av saker skal være 30 dager før avholdelse av årsmøtet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Skriftlig regnes også skriftlig kommunikasjon. Styret skal tilstrebe å sende innkalling 20 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøtet sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

## § 8

### Ekstraordinært årsmøtet

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøtet, jf § 7.

## § 9

### Årsmøtets vedtak

Den enkelte seksjon avgir stemme iht sin sameiebrøk.

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer (beregnet iht sameiebrøk) i årsmøtet for vedtak om bl a:

- (a) endring av vedtektene,
- (b) ombygging, påbygging, større vedlikeholdsarbeider, eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- (c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- (d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- (e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,



- (f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- (g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- (h) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever uttrykkelig enighet fra de seksjonseierne det gjelder:

- (a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- (b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- (c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 16.

Det kreves uttrykkelig enighet fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet eller styret i sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **§ 10 Styret**

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Minst ett styremedlem bør komme fra eller være utpekt av seksjon 44.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseier eller tilhøre noen seksjonseierens husstand eller være ansatt i deres virksomhet.

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

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

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

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

## **§ 11**



## Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

## § 12

### Inhabilitet og mindretallsvern

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

Ingen kan selv eller ved fullmakt eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 26 og 27.

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## § 13

### Ordensregler

Som ordensregler for eiendommen gjelder Huseiernes landsforbunds ordensreglement, med mindre andre ordensregler blir fastsatt av årsmøtet.

## § 14

### Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Seksjonseierne skal herunder vedlikeholde, reparere og skifte ut vinduer, vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, vask, apparater og innvendige flater som tapet og gulvbelegg, himlingsplater, skillevegger, listverk, innvendige dører med karmen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasje unngås.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstakning og rens av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Garasjeanlegget vedlikeholdes av Sameiet, selv om plassene inngår i bruksenheter.



Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren å sende melding til sameiets styre så snart som mulig.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlige ovenfor sameiet og de øvrige seksjonseierne for tap som følge av forsømt vedlikehold.

## § 15

### Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning. Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så lenge plikten ikke tilligger seksjonseierne eller velforeningen.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som får gjennom bruksenheten skal sameiet vedlikeholde. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter dører og vinduer i fellesarealet.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon og utskifting.

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

Garasjeanlegget vedlikeholdes i sin helhet av sameiet, selv om parkeringsplassene inngår i bruksenheter.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 16

### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:

- (a) eiendomsforsikring, jf § 19
- (b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- (c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- (d) Medlemskontingent til området velforening (som blant annet dekker en andel av kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder utenfor Sameiets eiendom)
- (e) Alle kostnadene til drift og vedlikehold av garasjeanlegget selv om plassene inngår i bruksenhetene, jf § 15.

Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk, men med følgende unntak:

- Boligseksjonene betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener til boligseksjonenes bruk, herunder trappehus med heis fra kjeller til boligetasjene,



sykkelparkering i kjeller og utearealene på taket over næringslokalet. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer boligseksjonene til gode. Boligseksjonene betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene nevnt i dette kulepunkt fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.

- Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener denne næringsseksjonens bruk, herunder uteareal som kun benyttes til varelevering. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Næringsseksjon betaler for sin avfallsfjerning.
- Bygningsforsikring, fordeles etter de faktiske forhold, næring/bolig, hh til faktura.
- Kostnader til generelt fasadevedlikehold er en ordinær felleskostnad som fordeles etter sameiebrøk, dog slik at rene fasadetiltak for næringsseksjonen belastes denne og rene fasadetiltak for boligene belastes boligseksjonene.
- Utgifter knyttet til parkeringskjelleren fordeles på de enkelte seksjonseiere i forhold til hvor mange p-plasser de disponerer.
- Kostnader til bredbånd og kabel-TV fordeles mellom bolig og næring i samsvar med leverandørenes fordeling i sitt beregningsgrunnlag. Internt mellom boligseksjonene fordeles disse kostnadene likt pr seksjon.
- Kostnad til varmtvann og oppvarming fordeles etter forbruk.
- Utover ovenstående punkter fordeles dessuten kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk i stedet for etter sameiebrøk, dersom særlige grunner taler for det, jf eierseksjonsloven § 23 første ledd.

## § 17

### Betaling av felleskostnader

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

Den enkelte seksjonseier skal betale et månedlig å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

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

## § 18

### Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## § 19

### Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.



Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier

## § 20

### Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

Sameiet kan kreve at det for næringsseksjon nr 44 i tillegg etableres et avtalepant (tinglyst førsteprioritets pantedokument til fordel for Sameiet) pålydende en sum svarende til 1 G pr 100 m<sup>2</sup> utover de første 100 m<sup>2</sup>.

Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## § 21

### Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

## § 22

### Lov om eierseksjoner

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

---