



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 19.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 821 708	2 139 144
Annen driftsinntekt	2	208 800	390 936
Sum inntekter		3 030 508	2 530 080
Kostnader			
Lønnskostnad	3	91 280	159 740
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	3 104 956	2 258 337
Sum kostnader		3 196 236	2 418 077
Driftsresultat		-165 728	112 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 766	30 130
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		11 831	2 684
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 934	27 446
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-153 794	139 449
Totalresultat		-153 794	139 449
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		1 385	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-155 179	139 449
Sum overføringer og disponeringer		-153 794	139 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		336 266	366 127
Sum finansielle anleggsmidler		336 266	366 127
Sum anleggsmidler		336 266	366 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		107 117	223 102
Andre fordringer		734 340	935 225
Sum fordringer		841 456	1 158 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		965 884	680 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 884	680 361
Sum omløpsmidler		1 807 340	1 838 688
SUM EIENDELER		2 143 606	2 204 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		209 740	208 355
Annen egenkapital		1 183 117	1 338 296
Sum opptjent egenkapital		1 392 857	1 546 651
Sum egenkapital		1 392 857	1 546 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			40 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	40 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		732 718	480 946
Annen kortsiktig gjeld		18 031	137 218
Sum kortsiktig gjeld		750 749	618 163
Sum gjeld		750 749	658 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 143 606	2 204 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 653559

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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Daniel
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2023



Organisasjonsnr: 899 248 902
ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	2 821 708	2 139 144
Annen driftsinntekt	2	208 800	390 936
Sum inntekter		3 030 508	2 530 080
Kostnader			
Lønnskostnad	3	91 280	159 740
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 104 956	2 258 337
Sum kostnader		3 196 236	2 418 077
Driftsresultat		-165 728	112 002
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 766	30 130
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		11 831	2 684
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 934	27 446
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-153 794	139 449
Totalresultat		-153 794	139 449
Overføringer og disponeringer			
Overføring til/fra fond		1 385	
Overføringer til/fra annen egenkapital		-155 179	139 449
Sum overføringer og disponeringer		-153 794	139 449



Organisasjonsnr: 899 248 902
ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		336 266	366 127
Sum finansielle anleggsmidler		336 266	366 127
Sum anleggsmidler		336 266	366 127
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		107 117	223 102
Andre fordringer		734 340	935 225
Sum fordringer		841 456	1 158 327
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		965 884	680 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		965 884	680 361
Sum omløpsmidler		1 807 340	1 838 688
SUM EIENDELER		2 143 606	2 204 815
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		209 740	208 355



Annen egenkapital	1 183 117	1 338 296
Sum opptjent egenkapital	1 392 857	1 546 651
Sum egenkapital	1 392 857	1 546 651
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		40 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	40 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	732 718	480 946
Annen kortsiktig gjeld	18 031	137 218
Sum kortsiktig gjeld	750 749	618 163
Sum gjeld	750 749	658 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 143 606	2 204 815



Organisasjonsnr: 899 248 902
ODELSVEGEN PARK SAMEIE NR 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Vurdering og klassifisering av balanseposter: Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. 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. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnkostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	11280.00	19740.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	80000.00	140000.00



<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	91280.00	159740.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

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
Odelsvegen Park Sameie 1**

Årsmøte i Odelsvegen Park Sameie 1 avholdes torsdag 11.05.2023 kl 18:00 i Lykkebo Leirvegen 6, 2066 Jessheim.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**

Etter årsmøtet blir det avholdt beboermøte.

Jessheim 12.03.2023

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.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT
ÅRSMØTE I ODELSVEGEN PARK SAMEIE 1 2023.**

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. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

- A) Årsregnskapet for 2022 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 sakt seg villige til å bli valgt.

- A) Valg av styreleder for 1 år. Kristian Mortensen.
- B) Valg av styremedlem for 2 år. Joakim Chacinski.
- C) Valg av styremedlem for 2 år. Faton Vlaski.
- D) Valg av varamedlem for 1 år. Bjarne Austgulen.

Valgkomite.

Følgende har sakt seg villige til å bli valgt.

- A) Guri Bones for 1 år.
- B) Violeta Ivanova for 1 år.

Trivselskomite.

Karin Mortensen.
Berit Østby
Grete Vinje.



Odelsvegen Park Sameie 1 STYRETS ÅRSBERETNING 2022

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kristian Mortensen	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Finn Hytten	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Bjarne Austgulen	(valgt for 1 år i 2022)
Styremedlem	: Tone Anita Johnsen	(valgt for 2 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Gert Skoczowsky-Danielsen (valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite : Berit Østby
: Grethe Vinje

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 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



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 Finn Hytten.

Der er avholdt 1 brannøvelse i 2022, alarmen er utløst en gang i samarbeid med Elkjøp/næring.

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 8 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 31.12.22 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.

Garasjeplasser i sameie Gate 1-2-3

Odelsvegen Park sameie 1 eier 2 garasjeplasser i nabobygget Gate 1-2-3. planen var å selge til kr 210.000, pr stk, det er kun beboer i Gate 1-2-3 som kan kjøpe disse. I påvente kjøp leier vi dem ut for kr 750, pr måned pr stk.



Garasjeanlegget, deling av adkomst.

Saken mellom Eiendomsgruppen AS og Odelsvegen Park sameie 1 er avsluttet med forlik datert 20.05.2022. Avtalen er konfidensiell med unntak av nødvendig rapportering til myndigheter og regnskap.

El-kjøp/næring.

Miljøstasjonen fungerer bra, der er ryddig om dagen og veldig bra etter Elkjøps stengetid. Ellers er samarbeid med ansatte på Elkjøp 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 31.12.2022 er det 7 Leiligheter som benytter strøm.

Dugnader.

Det har vært avholdt en dugnad for å luke ugress i grusgangene på fellesområdet og lekeplass, kun styret var innkalt i 2022. Planen er å ha felles dugnad i 2023.

Informasjon til beboere

Siden forrige generalforsamling er det sendt ut 4 informasjonsskriv 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 avventer bestilling til økonomien tillater dette.

Trivsels komiteen har består av.

Grethe Vinje.
Berit Østby.
Karin Mortensen.



5. REGNSKAPET FOR 2022

Regnskapet for 2022 viser et negativt driftsresultat på kr 165 728,- og et negativt årsresultat på kr 153 794.

Arbeidskapital, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.2022 kr 1 056 591,- noe som er innenfor det anbefalte nivå på 3 – 6 måneders felleskostnader.

Styret foreslår at årsresultatet trekkes fra 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 31.12.2022 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 01.01.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt og de som har innvirkning på lagets drift og likviditet vil styret nevne. Økte kostnader til heis, sprinkler mm.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2023

Felleskostnader:

Ingen økte felleskostnader var lagt inn i budsjettet for 2023.

Etter som året skrider frem har det vært økte kostnader til heis, port, sprinkler mm.

Styret har besluttet å øke felleskostnader med 7 % fra 01.07.2023

For øvrig vises det til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planene som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Jessheim, 12.03.2023

Årsmelding er godkjent av styret 15.03.2023



Odelsvegen Park sameie nr 1

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Odelsvegen Park sameie nr 1 org.nr. 899248902



Resultatregnskap 2022

Odelsvegen Park sameie nr 1
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
	1	2 821 708	2 139 144	2 259 137
Felleskostnader				2 350 000
Annen driftsinntekt	2	208 800	390 936	0
Sum driftsinntekter		3 030 508	2 530 080	2 259 137
				2 386 000
Kostnader				
Lønnskostnad	3	91 280	159 740	119 745
Konsulenttjenester	4	183 977	120 702	84 800
Kontingenter		2 650	0	0
Rep og vedlikehold	5	967 027	437 440	222 600
Forsikringer		243 221	218 667	229 600
Energi og fyring	6	1 173 673	992 312	949 900
Kabel-TV og telefoni		182 071	168 489	177 000
Driftskostnader	7	322 112	290 868	291 800
Andre driftskostnader	8	30 225	29 859	17 300
Sum driftskostnader		3 196 236	2 418 077	2 092 745
				2 256 711
Driftsresultat før finansposter		-165 728	112 002	166 392
				129 289
Finansielle poster				
Finansinntekt		23 766	30 131	500
Finanskostnad		11 831	2 684	520
Sum finansposter		11 934	27 447	-20
				500
Årsresultat		-153 794	139 449	166 372
				129 789
Overført til annen egenkapital	9	-155 179	139 449	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	9	1 385	0	0
Sum disponering		-153 794	139 449	0
				0

Resultatrapport 2022 for Odelsvegen Park sameie nr 1



Balanse 31.12.2022

Odelsvegen Park sameie nr 1
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Øremerkede bankinnskudd	209 740	208 355
Andre fordringer	126 526	157 772
Sum finansielle anleggsmidler	336 266	366 127
Sum anleggsmidler	336 266	366 127
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	424 256	356 064
Kundefordringer	107 117	223 102
Andre fordringer	310 084	579 161
Sum fordringer	841 457	1 158 327
Bankinnskudd, kasse o.l.	965 884	680 361
Sum omløpsmidler	1 807 340	1 838 688
SUM EIENDELER	2 143 606	2 204 815

Balanserapport 2022 for Odelsvegen Park sameie nr 1



Balanse 31.12.2022

Odelsvegen Park sameie nr 1
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 183 117	1 338 296
Vedlikeholdsfond	9	209 740	208 355
Sum egenkapital		1 392 857	1 546 651
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10, 11	0	40 000
Sum langsiktig gjeld		0	40 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		732 718	480 946
Annen kortsiktig gjeld		18 031	137 218
Sum kortsiktig gjeld		750 749	618 163
Sum gjeld		750 749	658 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 143 606	2 204 815

Odelsvegen Park sameie nr 1

Kristian Nissen Mortensen
Styrets leder

Finn Hytten
Styremedlem

Tone-Anita Johnson
Styremedlem

Gert Skoczowsky-Danielsen
Styremedlem

Balanserapport 2022 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 406 872	1 256 532	1 298 617	1 350 000
Generelle felleskostnader Næring	1 373 972	800 004	920 000	1 000 000
Renhold	3 750		0	0
Stipulerte avdrag	36 641	80 004	40 000	0
Stipulerte rentekostnader	473	2 604	520	0
Sum felleskostnader	2 821 708	2 139 144	2 259 137	2 350 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	208 800	390 936	0	36 000
Sum andre driftsinntekter	208 800	390 936	0	36 000

Andre inntekter gjelder forliksklage.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	80 000	140 000	100 000	85 866
Arbeidsgiveravgift	11 280	19 740	19 745	19 745
Sum lønnskostnader	91 280	159 740	119 745	105 611

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	73 728	71 652	73 800	77 000
Juridisk rådgivning	77 758	19 784	0	0
Revisjon	4 906	4 906	5 000	6 100
Tilleggstjenester	6 960	3 735	6 000	6 000
Vedlikeholdsplan	20 625	20 625	0	0
Sum konsulenttjenester	183 977	120 702	84 800	89 100

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	720 000	0	0	0
Brannsikring	24 430	14 459	0	0
Bygninger	6 166	69 590	20 000	20 000
Egenandel	10 000	0	0	0
Elektro	18 595	27 064	0	0
Fyringsanlegg	0	0	5 000	5 000
Garasjer	44 850	58 991	10 000	10 000
Heis	82 633	99 299	103 600	104 000
Utvendig anlegg	6 301	8 197	10 000	10 000
Ventilasjon	20 626	66 827	69 000	50 000
VVS	33 426	93 013	5 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	967 027	437 440	222 600	204 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	1 002 459	847 155	810 000	950 000
Strøm	171 214	145 157	139 900	155 000
Sum energi og fyring	1 173 673	992 312	949 900	1 105 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	77 305	83 852	88 200	91 000
Gressklipping	5 728	5 440	5 700	5 700
Renhold	58 373	79 297	82 700	85 000
Sameie/velforening	73 027	41 916	39 400	40 500
Skadedyr bekjempelse	13 322	12 948	13 500	13 500
Vaktmester	94 357	67 416	62 300	75 000
Sum driftskostnader	322 112	290 868	291 800	310 700



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	1 842	13 597	0	0
Nøkler, låser, skilt	19 970	3 078	1 700	1 700
Sum driftsmateriale	21 812	16 675	1 700	1 700
Generalforsamling	5 368	9 962	12 000	12 000
Lisenser/software	0	412	0	0
Rekvisita	649	0	0	0
Sum kontorkostnader	6 017	10 374	12 000	12 000
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 810	3 600	3 600
Sum andre kontorkostnader	2 396	2 810	3 600	3 600
Sum andre driftskostnader	30 225	29 859	17 300	17 300

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 546 651	1 407 203
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-155 179	139 449
Overført til vedlikeholdsfond	1 385	0
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 392 857	1 546 651
Vedlikeholdsfond 31.12	209 740	209 740
Annen egenkapital 31.12	1 183 117	1 338 296
Sum egenkapital 31.12	1 392 857	1 546 651



Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Pantelån	0	40 000
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	0	40 000

Lån innfridd 2022.

Note 11 Gjeldsbrevlån

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 3,70%, løpetid 5 år

Opprinnelig lånebeløp 2017

400 000

Nedbetalt tidligere

360 000

Nedbetalt i år

40 000

Lånesaldo 31.12

0

Beregnet innfrielsesdato: 12.07.2022

0

Sum langsiktig gjeld

Note 12 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	1 220 524	1 159 708
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-153 794	139 449
Tilbakeføring av vedlikeholdsavsetning		
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-40 000	-80 000
Endringer i andre langsiktige poster	29 861	1 368
B. Årets endring i arbeidskapital	- 163 933	60 816
C. Arbeidskapital 31.12	1 056 591	1 220 524
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 807 340	1 838 688
- Kortsiktig gjeld	750 749	618 163
= Arbeidskapital 31.12	1 056 591	1 220 524



512 2022 Årsregnskapspakke.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Hytten, Finn	2023-04-24	Johnson, Tone-Anita	2023-04-24

Identifikasjon

 **bankID** Hytten, Finn

Identifikasjon

 **bankID** Johnson, Tone-Anita

Navn	Dato	Navn	Dato
Ceville-Danielsen, Gert	2023-04-25	Mortensen, Kristian Nissen	2023-04-24

Identifikasjon

 **bankID** Ceville-Danielsen, Gert

Identifikasjon

 **bankID** Mortensen, Kristian Nissen



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



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 406 872	1 256 532	1 298 617	1 350 000
Renhold	3 750	0	0	0
Stipulerte avdrag	36 641	80 004	40 000	0
Stipulerte rentekostnader	473	2 604	520	0
Sum felleskostnader	1 447 736	1 339 140	1 339 137	1 350 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	174 225	194 304	0	36 000
Sum andre driftsinntekter	174 225	194 304	0	36 000

Andre inntekter gjelder kr 171.921 forliksklage og kr 2.304 ladeanlegg.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	38 400	67 200	48 000	38 400
Arbeidsgiveravgift	5 414	9 475	9 475	9 475
Sum lønnskostnader	43 814	76 675	57 475	47 875

Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	35 389	34 393	35 400	37 000
Juridisk rådgivning	77 758	9 496	0	0
Revisjon	2 355	2 355	2 400	3 500
Tilleggstjenester	3 632	1 793	3 000	3 000
Vedlikeholdsplan	20 625	20 625	0	0
Sum konsulent tjenester	139 760	68 662	40 800	43 500



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	345 600	0	0	0
Brannsikring	24 430	6 940	0	0
Bygninger	4 435	42 462	10 000	10 000
Egenandel	10 000	0	0	0
Elektro	9 832	18 243	0	0
Fyringsanlegg	0	0	5 000	5 000
Garasjer	19 151	29 866	10 000	10 000
Heis	39 856	47 420	49 600	50 000
Utvendig anlegg	6 301	8 197	10 000	10 000
Ventilasjon	17 584	66 827	69 000	50 000
VVS	30 959	91 355	5 000	5 000
Sum vedlikeholdskostnader	508 149	311 310	158 600	140 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	481 180	406 634	389 000	450 000
Strøm	84 679	69 675	67 200	75 000
Sum energi og fyring	565 859	476 310	456 200	525 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiing	16 461	24 991	26 200	26 000
Gressklipping	5 728	5 440	5 700	5 700
Renhold	58 373	78 810	82 700	85 000
Sameie/velforening	35 053	20 120	18 900	20 000
Skadedyrbekjempelse	6 395	6 215	6 500	6 500
Vaktmester	59 309	33 708	26 600	35 000
Sum driftskostnader	181 319	169 284	166 600	178 200



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	884	6 661	0	0
Nøkler, låser, skilt	13 309	1 477	0	0
Sum driftsmateriale	14 193	8 138	0	0
Generalforsamling	4 046	6 681	8 000	8 000
Lisenser/software	0	412	0	0
Rekvisita	649	0	0	0
Sum kontorkostnader	4 695	7 093	8 000	8 000
Øredifferanser	-4	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 152	1 349	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	1 148	1 349	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	20 036	16 580	10 400	10 400



Resultatregnskap 2022

Odelsvegen Park sameie nr 1

Alle beløp i NOK

Næring

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 373 972	800 004	920 000	1 000 000
Annen driftsinntekt	2	34 575	196 632	0	0
Sum driftsinntekter		1 408 547	996 636	920 000	1 000 000
Kostnader					
Lønnskostnad	3	47 466	83 065	62 270	57 736
Konsulenttjenester	4	44 218	52 040	44 000	45 600
Rep og vedlikehold	5	458 877	126 130	64 000	64 000
Forsikringer		104 949	98 400	103 300	110 000
Energi og fyring	6	607 814	516 002	493 700	580 000
Driftskostnader	7	140 793	121 585	125 200	132 500
Andre driftskostnader	8	10 189	13 279	6 900	6 900
Sum driftskostnader		1 414 306	1 010 501	899 370	996 736
Driftsresultat før finansposter		-5 759	-13 865	20 630	3 264
Finansielle poster					
Finansinntekt		11 638	13 865	0	0
Finanskostnad		5 879	0	0	0
Sum finansposter		5 759	13 865	0	0
Årsresultat		0	0	20 630	3 264

Resultatrapport 2022 for Odelsvegen Park sameie nr 1



Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	0	800 004	920 000	1 000 000
Generelle felleskostnader Næring	1 373 972	0	0	0
Sum felleskostnader	1 373 972	800 004	920 000	1 000 000

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	34 575	196 632	0	0
Sum andre driftsinntekter	34 575	196 632	0	0

Andre inntekter gjelder kr 32.079 forliksklage og kr 2.496.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	41 600	72 800	52 000	47 466
Arbeidsgiveravgift	5 866	10 265	10 270	10 270
Sum lønnskostnader	47 466	83 065	62 270	57 736

Note 4 Konsulenttenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	38 339	37 259	38 400	40 000
Juridisk rådgivning	0	10 288	0	0
Revisjon	2 551	2 551	2 600	2 600
Tilleggstjenester	3 328	1 942	3 000	3 000
Sum konsulenttenester	44 218	52 040	44 000	45 600



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	374 400	0	0	0
Brannsikring	0	7 519	0	0
Bygninger	1 730	27 128	10 000	10 000
Elektro	8 763	8 821	0	0
Garasjer	25 698	29 125	0	0
Heis	42 777	51 878	54 000	54 000
Ventilasjon	3 042	0	0	0
VVS	2 466	1 658	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	458 877	126 130	64 000	64 000

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Fjernvarme	521 279	440 521	421 000	500 000
Strøm	86 535	75 482	72 700	80 000
Sum energi og fyring	607 814	516 002	493 700	580 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feiling	60 843	58 861	62 000	65 000
Renhold	0	487	0	0
Sameie/velforening	37 974	21 796	20 500	20 500
Skadedyrbekjempelse	6 928	6 733	7 000	7 000
Vaktmester	35 048	33 708	35 700	40 000
Sum driftskostnader	140 793	121 585	125 200	132 500



Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	958	6 936	0	0
Nøkler, låser, skilt	6 661	1 601	1 700	1 700
Sum driftsmateriale	7 619	8 537	1 700	1 700
Generalforsamling	1 322	3 281	4 000	4 000
Sum kontorkostnader	1 322	3 281	4 000	4 000
Bank og kortgebyrer	1 248	1 461	1 200	1 200
Sum andre kontorkostnader	1 248	1 461	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	10 189	13 279	6 900	6 900



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 underskudd på 153 794 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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
Nettside: 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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 3. mai 2023
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
Nettside: 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 Bypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

03.05.2023 10.34.31

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. Stammedningsnett 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 loddrekning.

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 seksjonseierne 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 seksjonseierne 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 seksjonseieres 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 m² utover de første 100 m².

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 tvangsfullbyrdelsesloven 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.



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 henvendelser kan også ligges i postkasse 408. Etter årsmøte 11.05.2023 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. Finn Hytten 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.

Energimerking

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på 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.

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 forsikrings selskapet. Ved skade i boligen benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Utenom ordinær kontortid kan Gjensidige kontaktes direkte på 03100.

Sist oppdatert: 10.04.2023

Unrestricted