



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	983 075 096
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 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:	Waqar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.05.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	816 747	801 444
Annen driftsinntekt	2	46 992	
Sum inntekter		863 739	801 444
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4,6,5	712 004	580 158
Sum kostnader		769 054	637 208
Driftsresultat		94 685	164 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43	30
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		43	30
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		94 728	164 267
Totalresultat		94 728	164 267
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	94 728	164 267
Sum overføringer og disponeringer		94 728	164 267



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 231	2 633
Andre fordringer		201 796	182 370
Sum fordringer		204 027	185 004
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 092 973	1 225 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 092 973	1 225 655
Sum omløpsmidler		1 297 000	1 410 659
SUM EIENDELER		1 297 000	1 410 659

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 279 515	1 184 787
Sum opptjent egenkapital		1 279 515	1 184 787
Sum egenkapital		1 279 515	1 184 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 727	198 446
Annen kortsiktig gjeld		3 758	27 426
Sum kortsiktig gjeld		17 485	225 871
Sum gjeld		17 485	225 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 297 000	1 410 659



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 577192

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 075 096
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 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: Waqar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 23.07.2024



Organisasjonsnr: 983 075 096
OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	816 747	801 444
Annen driftsinntekt	2	46 992	
Sum inntekter		863 739	801 444
Kostnader			
Lønnskostnad	3	57 050	57 050
Annen driftskostnad	4, 6, 5	712 004	580 158
Sum kostnader		769 054	637 208
Driftsresultat		94 685	164 236
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43	30
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		43	30
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		94 728	164 267
Totalresultat		94 728	164 267
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	8	94 728	164 267
Sum overføringer og disponeringer		94 728	164 267



Organisasjonsnr: 983 075 096
OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 231	2 633
Andre fordringer		201 796	182 370
Sum fordringer		204 027	185 004
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 092 973	1 225 655
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 092 973	1 225 655
Sum omløpsmidler		1 297 000	1 410 659
SUM EIENDELER		1 297 000	1 410 659
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 279 515	1 184 787
Sum opptjent egenkapital		1 279 515	1 184 787



Sum egenkapital	1 279 515	1 184 787
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	13 727	198 446
Annen kortsiktig gjeld	3 758	27 426
Sum kortsiktig gjeld	17 485	225 871
Sum gjeld	17 485	225 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 297 000	1 410 659



Organisasjonsnr: 983 075 096
OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 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

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Innkalling til ordinært årsmøte

**Årsmøte i Olstadmoen 1 Boligsameie avholdes
14.05.2024 Kl.18:00, sted: Kløfta Vel Hus**

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Det vises til styrets forenklede årsberetning for 2023, og styret foreslår at årsmeldingen godkjennes.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og styret foreslås at regnskapet godkjennes, og overskuddet på kr 94.728 overføres til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar legges fram på møtet

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er innkommet et forslag til vedtektsendring under §19 garasjeanlegg. Endring fremmes på Årsmøte.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om vedtektsendringer jf. § 49 Eierseksjonsloven.

Vedtektsendring § 19:

Forslaget ble bragt på bane i beboerrmøte 2023 av Hjørdis Jølsum, og fremmet av Leif Jacobsen til årets Årsmøte.



Forslag:

1. De to siste avsnittene i §19 **Garasjeanlegg/boder**, strykes
2. Det settes inn et nytt sisteavsnitt i §19 som lyder:
«Det er montert ladepunkter for el-bil og ladbare hybrider på alle innvendige parkeringsplasser. Kostnadene ved bruk av disse dekkes av den enkelte seksjonseier.
Så lenge dette monterte anlegget eksisterer, er det ikke tillatt å etablere/montere egne lademuligheter for hverken el-bil eller hybrid.»

De to siste avsnitt i §19 som da må fjernes, lyder som følgende:

«En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponere, eller andre steder som styret anviser.
Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Det skal velges 2 styremedlemmer for to år.

Styret foreslår Erik Iversen og ny eier av seksjon 031, Shemyar Karini

Det skal velges 1 styremedlem for 1 år

Styret foreslår Berit Bergfjord

7. ÅRSMØTE AVSLUTTES OG BEBOERMØTE ÅPNES

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager 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 §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Styret Olstadmoen Boligsameie 1
Sted, Kløfta 5. april 2024



Olstadmoen Boligsameie 1

Forenklet årsmelding for 2023

Kravet om årsberetning bortfalt ved endring i regnskapsloven. Styret avgir derfor en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Knut Erling Skreden (valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Sander Rønning (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Erik Iversen (valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	Brita Hagen (valgt for 2 år i 2023)

Merk: Styremedlem Sander Rønning flyttet høsten 2023, og vara Berit Bergfjord rykket opp som styremedlem.

Vara til styret Berit Bergfjord (valgt for 1 år i 2023)

Valgkomitee: Erik Iversen og Torill Foss Jensen

SELSKAPSINFORMASJON

Sameiet ble stiftet 31.12.2001, og har org. Nr 983.075.096

Eiendommen har gnr.15 og bnr 261 i Ullensaker kommune.

Sameiet består av 33 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger. Begge bygg har innvendig garasjeanlegg med kamera overvåking.

Sameiets styre har postkasse i Handelsvegen 36 og kan treffes på telefon ved styrets leder på 900 88 620, eller på mail: gripex@online.no

FAKTURAADRESSER

Forretningsfører er BORI BBL som mottar fakturaer for sameiet og legger disse ut for godkjenning av styret, på Styreportalen hos BORI BBL.



Fakturaer foretrekkes i EHF som er sameiets organisasjonsnummer, mens fakturaer også kan sendes i PDF-format til 983075096@bori.no

Postadresse er Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Eventuelle papirfakturaer stiles slik:

Olstadmoen Boligsameie 1, org.nr.983075096

Fakturamottak

Postboks 2719, 7439 Trondheim

REVISJON

Statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

SAMEIETS ORGANISERING

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne Vedtekter og Husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange, eller begge deler. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

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

Styret kontrollerer visuelt elektrisk anlegg rutinemessig når defekt belysning oppdateres i oppganger og garasjeanlegg. Det gjennomføres



avtalte brannkontroller av Norsk Brannvern 2 ganger hvert år, en kontroll av den enkelte boenhet, og en årlig kontroll av varslingsanlegg med sirener og test av anlegget. Heisene kontrolleres rutinemessig etter inngått serviceavtale med Schindler heis. Branntekniske rapporter utarbeides etter gjennomført kontroll. Lekeplassen kontrolleres årlig gjennom Olstadmoen Vel.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen, og avvik noteres og diskuteres på styremøter.

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har ingen ansatte, men har kontakt med forskjellige firmaer i nærområdet for særskilte tjenester. Disse er angitt i Årsrapporten for sameiet, men beboere kan fritt bruke andre firmaer hvis de ønsker.

Elektriske anlegg: Romerike Elektro, tlf.63 94 75 20 ved Oskar

Uteareal: Bygdeservice: tlf. 90 15 95 04 ved Lars Steinar Sundby

Garasjeporter: Portservice, tlf. 63 99 27 10 ved Steinar

Dørtelefon/ringeapparater: Port Telefon, tlf. 911 36 286 ved Roar

Rørlegger: Romerike Rørleggerbedrift, tlf. 97 978 07 16

Heis: Schindler Heis: tlf. 900 28 585

Renhold av fellesareal: Tigerservice, tlf. 46 66 19 68

Blikkenslager: Odvar Solheim, tlf. 917 12 561

RENHOLD

Sameiet har avtale om rutinemessig renhold av fellesområdene, vask og boning av innganger og oppganger ved Tigerservice AS

KAMERAOVERVÅKING

Sameiet har egen kameraovervåking av garasjeanlegg, både innvendig og utvendige ved innkjøring nord, med infrarøde kameraer som gir gode detaljer i mørke. Nytt oppdatert utstyr ble montert i 2023.

PARKERING

Sameiet har 18 utvendig parkeringsplass som er sameiets eiendom og to innvendige garasjeanlegg. Det er en plass for motorsykkel i uteanlegget.



Det medfølger automatisk en innvendig garasjeplass pr boenhet, men et mindre antall garasjeplasser er ledige for salg eller leie etter avtale med styret. Pris for kjøp av innvendig garasje for tiden er satt til kr. 50.000 pr. enhet. (Se vedtektene)

Ingen kan eie mer enn to innvendige garasjeplasser, og utenforstående kan heller ikke leie innvendig garasje med tilgang til bygningene. Leie av innvendig garasjeplass er for tiden satt til kr 345 pr måned.

Det er klargjort for lading av el-bil ved samtlige innvendige garasjeplasser, men ikke utvendig på felles parkeringsområde. De beboere som ønsker tilgang til lading, må selv ta kontakt med leverandør av ladetjenesten. Tilkopling krever innbetaling av et engangsbeløp og betaling for forbruk av strøm faktureres bileier direkte utenom sameiet. Avtale om tilkopling gjøres med firma OHMIA Charging på telefon 46426000, eller på mail ohmia@ohmiacharging.no.

Det er ikke adgang til å koble seg til eget ladeanlegg. Det tilrettelagte ladeanlegg er kun tillatt brukt. (Se vedtektene §19)

NØKLER

Nøkler/rekvisisjon kan fås ved henvendelse til styret og må betales og hentes av den enkelte selv. Sameiet bruker firmaet Karl Jensen lås og nøkkelservice AS på Lillestrøm, telefon 63 89 22 30

UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, ber styret om at seksjonseiere som leier ut sine seksjoner registrerer leietaker og kontaktinformasjon. Denne informasjon leveres styret før avtale om utleie inngås. Styret oppdaterer ringeapparater.

Styret ønsker til enhver tid å vite hvem som bor i den enkelte boenhet.

Utleieforhold:

- Handelsvegen 30, seksjon 24 tilhørende Mila og Dorde Urukalo. utleid til Tesfaldet Araya og Hirut Malo.
- Handelsvegen 30, seksjon 33 tilhørende Morten Kirkebnær, utleid til Rosa Golan og Bjørn Kontorp.



- Handelsvegen 34, seksjon 11, tilhørende Hjørdis og Trond Jølsum, utleid til Michelle Desiree Bergum.
- Handelsvegen 34, seksjon 17, tilhørende Jon Babb, utleid til Jean Roger Sørensen.
- Handelsvegen 36, seksjon 2, tilhørende Trond Pettersen, utleid til Ester Håndstad.
- Handelsvegen 36, seksjon 8, tilhørende Marie Sørli, utleid til Kimberly Souahlia og Sofie Olsen.

Garasjeplasser:

Ester Håndstad leier plass 7 i nordre garasje

Ovstetun leier plass 36 i søndre garasje

Omsetning av leiligheter i 2023:

Sander Rønning har solgt sin leilighet, seksjon 31, i Handelsvegen 32 til Shemyar Karimi og Davin Emin.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

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. Det er ikke pålagt å ha både brannslange og pulverapparat, men det anbefales hver boenhet å ha tilgjengelig en godkjent slukkebok, eller et brannteppe dersom man ofte gjør bruk av friturekoker.

KABEL-TV / BREDBÅND

Sameiet har for tiden avtale med Telia Norge AS på bredbånd og TV i form av en grunnpakke pr. boenhet. Ekstra kanaler og øket hastighet på bredbånd utover standard pakke, inngår beboer selv med Telia.

Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19 og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer



informasjon.

Alt utstyr vedrørende tilknytning til abonnementet, decoder og trådløst tårn, skal stå igjen i boenheten ved fraflytting.

Dersom beboer ønsker avtale på bredbånd med annen leverandør som Telenor gjør beboer egen avtale om dette. TV er derimot kun knyttet til Telia.

Tjenesten kan leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 08-20, lørdag kr. 09-17 og søndag kl. 10-15. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/ for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no, og alle utgifter i forbindelse med dette, dekkes av utleier/selger.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan og har gjennomført løpende vedlikehold siden boligmassen var ny. Større vedlikehold er beskrevet i hver enkelt årsrapport. Årsrapporter er arkivert i sameiets arkiv i Handelsvegen 36. Boligmassen er malt 2 ganger etter ferdigstilling, og behovet for maling sjekkes årlig etter 8 år. Særlig sørvegg med vinduer er utsatte områder, som kontrolleres, sist i 2023. Styret vurderer behovet for vedlikeholds maling hver sommer, og styret antar ny runde med maling av trevirke og mur må gjennomføres i 2025 eller 2026, helt eller etter behov. Beboere har tilgang til egen malerjobb på trevirke og mur på egen balkong, og maling fåes av styret.

På skyggesiden hvor fuktighet holder seg lenge, er råte en faktor styret er oppmerksomme på, og sjekker regelmessig.

For ytterligere informasjon om vedlikehold, må vi henvise til respektive årsrapporter på grunn av uforholdsmessig mye informasjon i en årsmelding.

Årsrapportene distribueres til hver enkelt boenhet, og bør arkiveres og overleveres ved eventuelt salg av boenheten. Hver boenhet **skal ha** en boligmappe tilgjengelig fra bygget var nytt, og noen av årsrapportene kan oppbevares her. Styret har gjennom alle år lagt ned et betydelig arbeid i vedlikehold.



Type vedlikehold	Årstall
Rekkverk på verandaer i første etasje ble skrapet, grunnet og påført ny maling. Her var det historisk gjort et dårlig grunnarbeid.	2023
Kvalitet på sørvegger ble grundig sjekket for behov for maling	2023
Kvalitet på vinduer på sørvendt vegg ble også sjekket mhp behov	2023
Vedlikehold av takrenner med nedløp ble rensset og spylt	2023
Nordre grunnmur i nr 30-32 ble drenert grunnet inntrenging av vann i garasjeanlegg. Dette er fulgt opp og er funnet i orden	2022
Ny asfalt ved innkjøring til nordre garasje og justering av kum	2023
Sjekk av tak ved mistanke om lekkasje på tak. Ny takstein og blekk i nr 30-23.	2023
Samtlige nedløp ble høytrykksspylt grunnet tetting av løv og avsetning fra takstein	2022
Fjerning av takmose på nordre søplerom. Take var iferd med å gro igjen med overhengende fare for lekkasje.	2023

Vedlikehold utføres løpende i henhold til Sameiets vedlikeholds kontroll og plan, og der det er muligheter for at problemer kan oppstå, slik som råte og sprukken kledning, og på områder som vil kunne påføre sameiet betydelige kostnader hvis de ikke korrigeres.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i selskapet Protector Forsikring, polise nr 27 81 115, telefon 24 13 17 00 (sentralbord)

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke grunnlag for dekket skade.

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



For å melde skade til **Protector** benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Protector's vakttelefon 24 13 18 88 brukes.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr.

Forsikringen dekker skade voldt av ulike insekter. For utfyllende informasjon, se forsikringsvilkårene.

Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygg eller i leilighet.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til Sameiets styreleder, 900 88 620, eller forsikringsselskapets vakttelefon på 24 13 18 88 (Protector)

OLSTADMOEN VEL

Olstadmoen boligsameie 1 er medlem i Olstadmoen Vel, representert ved styreleder. Ledervervet går på omgang mellom de 6 styreledere på feltet. Olstadmoen Vel består av totalt 176 boenheter og har som formål å vedlikeholde fellesanlegg og skape et godt og trygt bomiljø for feltets beboere.

Kløfta 5. april 2024
Knut Erling Skreden



Olstadmoen Boligsameie 1

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Olstadmoen Boligsameie 1 org.nr. 983075096



Resultatregnskap 2023

Olstadmoen Boligsameie 1

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	816 747	801 444	818 060	844 800
Annen driftsinntekt	2	46 992	0	0	131 000
Sum driftsinntekter		863 739	801 444	818 060	975 800
Kostnader					
Lønnskostnad	3	57 050	57 050	57 050	57 050
Konsulenttjenester	4	85 841	81 284	84 878	143 850
Kontingenter		6 600	6 600	7 000	6 600
Rep og vedlikehold		254 828	109 502	235 000	298 000
Forsikringer		126 388	108 549	125 000	140 000
Energi og fyring		34 448	23 317	30 000	32 500
Kabel-TV og telefoni		115 998	108 010	114 600	128 000
Driftskostnader	5	72 473	116 950	70 000	109 500
Andre driftskostnader	6	15 431	25 946	66 700	18 400
Sum driftskostnader		769 054	637 208	790 228	933 900
Driftsresultat før finansposter		94 685	164 236	27 832	41 900
Finansielle poster					
Finansinntekt		43	30	0	0
Sum finansposter		43	30	0	0
Årsresultat		94 728	164 267	27 832	41 900
Overført til annen egenkapital	8	94 728	164 267	0	0
Sum disponering		94 728	164 267	0	0

Resultatrapport 2023 for Olstadmoen Boligsameie 1



Balanse 31.12.2023

Olstadmoen Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		198 804	182 371
Kundefordringer	7	2 231	2 633
Andre fordringer	7	2 992	0
Sum fordringer		204 027	185 004
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 092 973	1 225 655
Sum omløpsmidler		1 297 000	1 410 659
SUM EIENDELER		1 297 000	1 410 659

Balanserapport 2023 for Olstadmoen Boligsameie 1



Balanse 31.12.2023

Olstadmoen Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	1 279 515	1 184 787
Sum egenkapital		1 279 515	1 184 787
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		13 727	198 446
Annen kortsiktig gjeld		3 758	27 426
Sum kortsiktig gjeld		17 485	225 871
Sum gjeld		17 485	225 871
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 297 000	1 410 659

Olstadmoen Boligsameie 1

Knut Erling Skreden
Styrets leder

Erik Iversen
Styremedlem

Sander Rønning
Styremedlem

Brita Hagen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Olstadmoen Boligsameie 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	687 072	687 072	687 000	715 000
3606 Kabel TV/bredbånd	114 840	97 812	114 500	128 000
3607 Garasje	14 835	16 560	16 560	1 800
Sum felleskostnader	816 747	801 444	818 060	844 800

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	46 992	0	0	131 000
Sum andre driftsinntekter	46 992	0	0	131 000

Andre inntekter gjelder for enn kreditnota fra Otera Traftec AS (som feil fakturert i 2022), og erstatning fra Protektor forsikringsfirma for påkjørsel på port.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	57 050

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	4 688	4 688	4 950	5 200
Forretningsførerhonorar	76 595	76 456	79 928	83 650
Andre forvaltningstjenester	0	140	0	0
Vakthold/securitas	4 559	0	0	55 000
Sum konsulenttjenester	85 841	81 284	84 878	143 850

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renholdstjenester	48 538	46 320	0	53 000
Snøbrøyting/stroing/feiing	23 935	20 202	40 000	26 500
Gressklipping	0	50 428	30 000	30 000
Sum driftskostnader	72 473	116 950	70 000	109 500



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Lyspærer, sikringer etc	5 240	4 660	0	5 000
Driftskostnader	499	0	48 200	0
Verktøy og redskaper	0	1 721	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	10 297	0	0
Kontorrekvisita	3 718	3 250	4 000	4 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøte	3 573	3 309	10 000	5 000
Velferdskostnader	0	0	1 000	1 000
Porto	0	309	0	0
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 500	2 400
Sum andre driftskostnader	15 431	25 946	66 700	18 400

Note 7 Fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	2 231	2 633
Andre kortsiktige fordringer – Garasje regnskap	2 992	0
Andre fordringer	2 992	0
Sum fordringer	5 223	2 633

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 184 787	1 020 521
Tilført til/fra EK fra årets resultat	94 728	164 267
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 279 515	1 184 787
Annen egenkapital 31.12	1 279 515	1 184 787
Sum egenkapital 31.12	1 279 515	1 184 787



Note 9 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 184 787	1 020 521
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	94 728	164 267
B. Årets endring i arbeidskapital	94 728	164 267
C. Arbeidskapital 31.12	1 279 515	1 184 787
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 297 000	1 410 659
- Kortsiktig gjeld	17 485	225 871
= Arbeidskapital 31.12	1 279 515	1 184 787



845 12 2023 Årsrapport.pdf

Navn Dato
Iversen, Erik 2024-04-05

Identifikasjon

 bankID Iversen, Erik

Navn Dato
Skreden, Knut Erling 2024-04-05

Identifikasjon

 bankID Skreden, Knut Erling

Navn Dato
Hagen, Brita 2024-04-06

Identifikasjon

 bankID Hagen, Brita

Navn Dato
Rønning, Sander 2024-04-05

Identifikasjon

 bankID Rønning, Sander



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



Til årsmøtet i Olstadmoen Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olstadmoen Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 94 728. 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
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



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
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 Buypass

Dato og tid

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

04/10/2024 17:31:01

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 OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1**

*Vedtatt i konstituerende årsmøte den 12. februar 2001
i medhold av lov om eierseksjoner
av 16.06.2017 nr.65.*

Vedtektene er sist endret 29.06.2021.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet Olstadmoen Boligsameie I (heretter sameiet) har forretningskontor i Skedsmo Kommune.

Sameiet består av 2 bygninger med tilsammen 33 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 31. januar 2001

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr 15, bnr 261 i Ullensaker kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet..

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner, jfr. eierseksjonslovens § 23.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe til brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 SEKSJONSEIERNE, VILKÅR – UMLEIE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Styret kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn.

Erverv av seksjon og leietager av bruksenhet skal alltid meldes skriftlig til styret for



godkjenning før erverv, utleie og overtagelse av bruksenhet finner sted.

Styret kan ikke nekte slik godkjenning uten saklig grunn. Saklig grunn for å kunne nekte godkjenning, er at det foreligger en tydelig risiko for forringelse av bomiljø og eiendom ved salg/utleie til 3dje part. I dette ligger det 3dje parts vandel/historikk fra tidligere bo/leieforhold.

Utleie og erverv av innvendig garasje plass kan kun finne sted til allerede eksisterende beboer(e) i sameiet Olstadmoen Sameie 1. Styret skal ha skriftlig melding om hvem leietager er.

§ 4 FELLESGIFTER

Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Alle utgifter med tilknytning til heisene skal fordeles likt mellom leilighetene med seksjonsnummer fra og med 1 til og med 21, dvs mellom seksjonseierne i den blokken som har heiser (jfr. Lov om Eierseksjoner § 29).

Resterende fellesgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøkene (jfr. Lov om Eierseksjoner § 29).

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk (jfr. Lov om Eierseksjoner § 30).

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført (jfr. Lov om Eierseksjoner § 31).

Sameierbrøkene er hhv 1/59 og 2/59 på seksjonene, jfr. oppdelingsbegjæringen tinglyst 31. januar 2001. Sameiet har 7 seksjoner med eierbrøk 1/59 (tilsammen 7/59) og 26 seksjoner med eierbrøk 2/59 (tilsammen 52/59).

Ved salg forplikter selger seg å betale eierskiftegebyr til sameiet pålydende den til enhver tid gjeldende sats som er satt av forretningsfører.

Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

§ 5 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Inngangsdør til leiligheten hører inn under innvendig vedlikehold. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, vegger, tak, piper, beslag, vinduskarmer, dører på yttervegg, fellesarealer, og andre fellesanlegg er sameiets ansvar.



Vedlikehold av heis påhviler fullt ut og for egen regning seksjonseierne i den blokken som har heiser.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-4 andre medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Et styremedlem som ikke har fullført sin periode, kan velges til styreleder for resten av perioden. Det bør tilstrebes at begge hus og begge kjønn blir representerte i styret. Det velges ett varamedlem til styret. Varamedlemmet velges for ett år.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

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 har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner og treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller av årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.



Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Etter hvert styremøte skal styret sende seksjonseierne en INFO om saker som er behandlet, og underrette om tidspunktet for neste styremøte.

§ 10 OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameiet har hver seksjon en stemme.

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkalle til årsmøte.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering*
- Styrets årsberetning*
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning*
- Valg av styremedlemmer*
- Andre saker som er nevnt i innkallingen*



§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever uttrykkelig si seg enig fra samtlige seksjonseiere.

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor som skal være statsautorisert eller registrert revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.



Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

*Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for sameiet, og etter forutgående godkjenning av styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.
Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegges spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.*

§ 19 GARASJEANLEGG/BODER

Hver enkelt seksjonseier har bruksrett til den garasje plass og de boder som er knyttet til og følger leiligheten, og eventuelt ekstra ervervet parkeringsplass. Styret skal til enhver tid føre oversikt over hvem som eier/leier hvilke garasjeplasser i sameiet. (Se avsnitt «Garasjekart»)

*Garasjeplass kan **kun** erverves av eiere med fast bosted i sameiet, og kun leies ut til eksisterende beboere ved forutgående skriftlig søknad og samtykke fra styret. Styret skal til enhver tid holdes oppdatert om hvem som disponerer/leier/har ervervet ekstra garasjeplass,*

Ledige garasjeplasser i Handelsvegen 30-32 (hus 2), kan enten erverves eller leies ut til inntekt for fellesskapet. Sameiere i hus 2 har fortrinnsrett ved erverv og leie. Erverv av ledig plass er fastsatt til kr. 50.000 pr plass.

Plasser det ikke knyttes bruksrett til, kan leies ut av styret til inntekt for sameiet. Ved leie fastsetter styret leieprisen for garasjeplass.



Leiet garasjeplass kan sies opp med en måneds varsel.

Det gis ikke anledning til å eie flere enn to garasjeplasser.

Seksjonseiere som har kjøpt bruksrett til ytterligere parkeringsplass av utbygger eller ved annet senere erverv, disponerer disse fritt ved framtidig omsetning av leiligheten. Ny eier/leier av parkerings plass må være eier av boenhet/fysisk bo i sameiet.

Beboere i hus 1 (Handelsveien34-36), gis adgang til garasjeanlegget ved elektronisk fjernkontroll. Fjernkontroll betales selv av seksjonseier/beboer og aktiveres av styret.

Garasjekart:

Garasjekartet er en del av sameiets vedtekter og er en oversikt der alle garasjeplasser i sameiet er nummerert og viser eier/leier forhold. I det opprinnelige prospektet fra Selvaag har hver leilighet eksklusiv bruksrett til den garasjeplassen og den boden som har nummer tilsvarende leilighetens seksjonsnummer.

Ervervede tilleggs plasser/leide plasser identifiseres særskilt i Garasjekartet, og oppdateres ved forandringer. Garasjeplasser i anlegget merkes fysisk.(nummerering)

Regler for bruk og drift av garasjekjelleren er nedfelt i Husordensreglene.

Garasjeanlegget er etter oppdelingsbegjæringen å betrakte som fellesareal for sameiet, og bruksrett til garasjeplasser og boder har seksjonene ihht bruksavtale.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

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

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

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER OG MINDRETALLSVERN FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om



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

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

§ 22 AVTALEBEGRENSNINGER

Det er ikke adgang til å inngå avtaler som medfører at sameiet får rollen som arbeidsgiver.

§ 23 VEDLIKEHOLDSBEGRENSNINGER

Det er ikke adgang til den typen privat vedlikehold, f.eks. beising, som kan medføre ytre ulikheter (nyanser) fra leilighet til leilighet. Ved småskader skal seksjonseier ta kontakt med styret før hun el. han utbedrer skaden.

§24 VALGKOMITE

*Det skal hvert år velges en valgkomite med to medlemmer.
Valgkomiteen skal velges av det ordinære årsmøtet, etter innstilling fra styret.*

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER

Reglene ble vedtatt på det konstituerende sameiermøtet 12.februar 2001, og regelverket består av **13 punkter**, sist endret på ordinært sameiermøte 18.03.2014
Dato for endringer står anført i vedkommende punkt.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene, og eierne er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til seksjonen.

Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

- 1 Det er enhver seksjonseiers plikt å sørge for ro og orden i leilighetene og for at seksjonseiernes husstand, leietakere og alle andre som gis adgang til boligen eller eiendommen for øvrig, ikke skaper ubehag eller ulemper av noen art for naboer og andre beboere. Oppussing som skaper støy skal ikke foregå til tider som medfører ubehag for andre beboere.
- 2 Det skal være ro i leilighetene fra kl 2300 til kl 0700. I denne tiden må det ikke musiseres, spilles høy musikk, holdes støyende selskap etc. uten ved spesielle anledninger, ved hvilke innehaverne av de tilstøtende leiligheter varsles på forhånd. Eventuelle klager på sjenerende støy må rettes til vedkommende beboer. Hvis dette ikke er mulig eller ønskelig, skal klagen rettes skriftlig til styret.
- 3 Seksjonseiere / leietakere plikter å behandle boligen og eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler innrapporteres til styret. Man plikter til enhver tid å følge ordensreglene og styrets henstillinger.
- 4 Seksjonseieren er ansvarlig for enhver skade på eiendommen, forårsaket av så vel seksjonseieren, husstanden, leietakere, som andre personer som er i leiligheten, kommer til eller forlater den. Blir ruter knust, påligger det seksjonseieren straks å besørge nytt glass for egen regning, uansett skadens årsak. Seksjonseier plikter å utføre lettere vedlikehold selv, så som f.eks beising, stell av egen hage, rengjøring av ventilasjonsanlegg og lignende etter pålegg fra styret.
- 5 Bruken av avfallsbeholdere skal skje i fullt samsvar med instruksjonene i avfallsselskapets håndbok. Pappesker skal skjæres opp, slik at de tar mindre plass i boksen. Beholdernes lokk og avfallsbodens dør skal holdes lukket.
(Revidert på det ordinære sameiermøtet 23.mars 2009.)



- 6 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner, reklameskilt og lignende på eiendommen.
- 7 Garasjeanlegget skal ikke benyttes som lagerplass for oppbevaring av møbler eller annet løsøre, hovedsakelig pga brannfaren.
I følge brannforskriftene er det forbudt å lagre gassbeholdere.
Lek i og ved garasjene er forbudt.
(Revidert på det ordinære sameiermøtet 23.mars 2009.)
- 8 Parkering er bare tillatt på oppmerket parkeringsplass. På gangveien er det kun tillatt kjøring for funksjonshemmede, syketranspoert og av- og pålessing.
Seksjonseier skal påse at vedkommendes gjester, håndverkere og andre ikke parkerer på gangveien.
(Revidert på det ordinære sameiermøtet 18.03.2014.)
- 9 Det er tillatt å holde dyr i sameiet. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hund og katt skal holdes i bånd innenfor eiendommen.
- 10 Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.
- 11 Gjentatte grove overtredelser av disse regler gir styret rett til å benytte seg av bestemmelsene i eierseksjonsloven om fravikelse og salgspålegg.
- 12 Grilling på balkong er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
- 13 Risting og banking av tepper o.l. fra balkong og terrasse er ikke tillatt.
(Revidert på det ordinære sameiermøtet 23.mars 2009.)



VEDTEKTER FOR OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1

Vedlegg 1: Garasjekart

