



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 889 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET
Forretningsadresse: v/OBOS
Boligsameiet Arnebekktunet s.3386
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 797 064 | 797 064 |
| Sum inntekter | | 797 064 | 797 064 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 703 780 | 487 192 |
| Sum kostnader | | 777 945 | 561 357 |
| Driftsresultat | | 19 119 | 235 707 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 699 | 2 156 |
| Sum finansinntekter | | 8 699 | 2 156 |
| Annen finanskostnad | | | 1 758 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 1 758 |
| Netto finans | | 8 699 | 398 |
| Resultat før skattekostnad | | 27 818 | 236 105 |
| Årsresultat | | 27 818 | 236 105 |
| Totalresultat | | 27 818 | 236 105 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 27 818 | 236 105 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 27 818 | 236 105 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 7 610 | 4 121 |
| Sum fordringer | | 7 610 | 4 121 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 651 238 | 672 832 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 651 238 | 672 832 |
| Sum omløpsmidler | | 658 847 | 676 953 |
| SUM EIENDELER | | 658 847 | 676 953 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 618 892 | 591 074 |
| Sum opptjent egenkapital | | 618 892 | 591 074 |
| Sum egenkapital | | 618 892 | 591 074 |
| 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 | | 17 311 | 72 280 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 22 645 | 13 599 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 39 956 | 85 879 |
| Sum gjeld | | 39 956 | 85 879 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 658 847 | 676 953 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483493

Enheten

Organisasjonsnummer: 917 889 619
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET
Forretningsadresse: v/OBOS
Boligsameiet Arnebekktunet s.3386
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

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: Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 917 889 619
BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 797 064 | 797 064 |
| Sum inntekter | | 797 064 | 797 064 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 74 165 | 74 165 |
| Annen driftskostnad | | 703 780 | 487 192 |
| Sum kostnader | | 777 945 | 561 357 |
| Driftsresultat | | 19 119 | 235 707 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 699 | 2 156 |
| Sum finansinntekter | | 8 699 | 2 156 |
| Annen finanskostnad | | | 1 758 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 1 758 |
| Netto finans | | 8 699 | 398 |
| Resultat før skattekostnad | | 27 818 | 236 105 |
| Årsresultat | | 27 818 | 236 105 |
| Totalresultat | | 27 818 | 236 105 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 27 818 | 236 105 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 27 818 | 236 105 |



Organisasjonsnr: 917 889 619
BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2023</u> | <u>2022</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 7 610 | 4 121 |
| Sum fordringer | | 7 610 | 4 121 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 651 238 | 672 832 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 651 238 | 672 832 |
| Sum omløpsmidler | | 658 847 | 676 953 |
| SUM EIENDELER | | 658 847 | 676 953 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 618 892 | 591 074 |
| Sum opptjent egenkapital | | 618 892 | 591 074 |



| | | |
|-----------------------------------|---------|---------|
| Sum egenkapital | 618 892 | 591 074 |
| 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 | 17 311 | 72 280 |
| Annen kortsiktig gjeld | 22 645 | 13 599 |
| Sum kortsiktig gjeld | 39 956 | 85 879 |
| Sum gjeld | 39 956 | 85 879 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 658 847 | 676 953 |



Organisasjonsnr: 917 889 619
BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3386

Sameiet Arnebekktunet



Velkommen til årsmøte i Sameiet Arnebekktunet

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 19:00, Folkets Hus Vestfossen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Beboermøte

Det vil bli avholdt beboermøte rett etter årsmøtet. Saker som vil bli tatt opp er

- Utvendig vedlikehold av eiendomsmassen
- Parkering og innkjøring på gangveiene
- Eventuelt

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene
8. Endring av vedtektene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Arnebekktunet



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rolf Erling Nielsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Benedicte Kjær Taranger, OBOS, foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3386.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 65.000



Sak 7

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår endringer i husordensreglene punkt 4 og 6, samt nytt punkt 11. Det foreslås også å inkludere regelverk for bruk av grillhytte/fellesområde. Se Husordensregler vedlagt.

Forslag til vedtak
Endringer i husordensreglene vedtas

Vedlegg
3. Husordensregler NY.pdf

Sak 8

Endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår endringer av vedtektene. Se vedlegg for foreslåtte endringer.

Forslag til vedtak
Endring av vedtektene godtas

Vedlegg
4. Vedteksendring av tekst og nye forslag fra styret.pdf
5. NY Forslag til endring vedtekter.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling fremkommer nedenfor.

Roller og kandidater

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Atle Blegeberg
- Frode Solberg
- Kristine Skistad



- Mathias Michelsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Toril Aslesen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Nina Hermansen
- Wenche Gravbråten



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|--------------------|
| Leder | Rolf Erling Nielsen | Sandholtveien 16 L |
| Styremedlem | Atle Blegeberg | Sandholtveien 12 F |
| Styremedlem | Torbjørn Carter Møller | Sandholtveien 12 A |
| Styremedlem | Frode Solberg | Sandholtveien 14 A |
| Varamedlem | Mathias Michelsen | Sandholtveien 14 J |

Valgkomiteen

| | |
|---------------|--------------------|
| Toril Aslesen | Sandholtveien 10 F |
| Ida Groven | Sandholtveien 16 J |

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post arnebekktunet@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Arnebekktunet

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiet Arnebekktunet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 917889619, og ligger i ØVRE EIKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

27 8

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

Sameiet Arnebekktunet har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.



Styrets arbeid

Antall styremøter i 2023 er 11stk

Engasjert ny leverandør av årlig kontroll på Brann, vvs og Nibepumper (Vito as)

Ny avtale om leverandør til nett tjenester (Altibox)

Innkjøp av hjertestarter og plassert i fellesbod.

Vårdugnad, med rengjøring av fellesområder.

Etablert nye permanente fartsdumper i innkjøringsvei

Bygget uteplass med grillhytte

Startet utbedring av gangvei mellom nr.10-14

Besvare og følge opp henvendelser til styret

Arbeidet med revidering av Vedtekter og husordensregler.

Innhentet tilbud på vask og maling av utvendig på alle rekkene.

- Styret mistet tre representanter i 2023. Vi hadde heldigvis to varamenn på plass som overtok plassene så styret har vært fulltallig gjennom året.
- Styret valgte å bytte ut de mobile fartsdumperne med faste installasjoner. Dette pga de plastdumperne ikke ville tålt brøytingen. Det ble frest spor i asfalt slik at de nye dumperne skal bli liggende når de utsettes for brøyte skjær på vinteren.
- Ny leverandør av kontroll på Nibe, brannventil og vvs kom pga at det ble tilbudt en bedre og billigere løsning fra Vito. Her levers det en rapport for hver enkelt enhet. De er også godt kjent med Nibe pumpene og kan evt. foreta service og reparasjoner på disse.
- Valg av Alltibox som ny nettleverandør etter at de kom med et bedre tilbud på levering av Mbps Farten økes fra 200/200 til 1000/1000. Dette er kun nettleveranse som tidligere inngår i felleskost. Tv leveranse/streaming er opp til hver enhet.
- Etablering av uteplass med grillhytte. Hytta var et resultat av et forlik med TH. Dette arbeidet ble satt i gang i 2023 pga grillhytta som ble levert i 2021 ikke kunne ligge lenger. Det begynte å bli yngle plass for maur og mus. Treverket begynte å få skader. Tilbud på opparbeidelse av grunn med graving og masser kom på kr.110 000,-. Dette fant styret ut at ble for dyrt og vi satte i gang på dugnad. Innleie av gravmaskin, bort kjøring av masser og tilkjøring av ny masse, alt gjort på dugnad. Belegningsstein ble levert og lagt. Til slutt ble hytta reist utover høsten. Det står fortsatt litt arbeid igjen, men det er stort sett innvendig. (31.02.24)
- I forbindelse med bygging av uteplass ble gangveien mellom 10-14 startet på. Grunnarbeidet er gjort og steinsettingen vil skje ilt våren2024
- Arbeidet med revidering av Sameiets vedtekter og Husordensregler har gått gjennom året. Styret så betydningen av å få tilført og rettet tekst i gjeldende. Resultatet blir lagt frem og stemt over på årsmøtet.



- Når det gjelder vask og maling av husene er det hentet tilbud fra tre aktører Dette for å finne hvor prisnivået er når vi skal begynne prosessen med vedlikeholdet. Viktig å finne en seriøs aktør som har alle papirer, lager den beste pakken med alt og har HMS i orden. Aktørene det står mellom er Engers Malerfirma, Drammen Malerservice og VLD. Priser ligger mellom 1,9 til 1,5 mil.

Styrets redegjørelse for merforbruk i forhold til budsjett

- Etablering av uteplass med grillhytte. Hytta var et resultat av et forlik med TH. Dette arbeidet ble satt i gang i 2023 pga grillhytta som ble levert i 2021 ikke kunne ligge lenger. Det begynte å bli yngle plass for maur og mus. Treverket begynte å få skader. Tilbud på opparbeidelse av grunn med graving og masser kom på kr 110.000,-. Dette fant styret ut at ble for dyrt og vi satte i gang på dugnad. Innleie av gravmaskin, bort kjøring av masser og tilkjøring av ny masse, alt gjort på dugnad. Belegningsstein ble levert og lagt. Til slutt ble hytta reist utover høsten. Det står fortsatt litt arbeid igjen, men det er stort sett innvendig. (31.02.24)
Det er samtidig satt i gang utbedring av gangveien mellom nr.14-10 som også ligger i disse kostnadene.

Totalt kost er for 2023, Kr.106.111,79

- Innstallasjon av nye permanente fartsdumper. Disse ble frest ned i eksisterende asfalt for at de skal tåle trafikk/brøyting uten å bli ødelagt. De eksisterende ville ikke tålt brøyteskjæret. De gamle prøver vi å få solgt.

Totalkost er her Kr 30.750.-

- Utskiftning av hekkeplanter da de eksisterende ikke klarte seg.

Totalkost Kr 13.000.-

Samlet utgjør dette en overskridelse på ca kr 149.861,-



Oversikt bygging av ny uteplass med Grillhytte

| Kostnad type | |
|--|-----------|
| 4x Sperre stolper m/fot | 596,01 |
| Trekkerør for EI 50mm | 1992,01 |
| Fiberduk for grunnarbeid | 2133,01 |
| Bakke utleie, leie av graver og vibroplate | 11947,01 |
| RVS, leie av rotasjonslaser | 1820,01 |
| Lindum, krokcontainer for fjerning av masser | 11032,78 |
| Maxbo, lekter til avretting | 245,85 |
| Maxbo, belegningsstein og støttemur | 54675,64 |
| Transport og grunnmasser Fanuelsen | 20953,94 |
| Trekkerør for EI 20mm | 149,01 |
| Trekkerør for EI 20mm | 99,9 |
| Kredit for 260 Mini stablestein | -12587,25 |
| Maxbo restbestilling stablemur | 1599,25 |
| RVS, leie av rotasjonslaser og vibroplate | 897,5 |
| Beis til grillhytte | 1902,4 |
| Maxbo, takshingel 3pk | 2060,11 |
| Finn.no, 5pk takshingel og 20pk møneplater | 500,01 |
| Jula, pappkniv | 99,9 |
| Biltema, dekkepapir for beising | 99,9 |
| Biltema, pressening og snor | 139,8 |
| Lysaker Elektro | 5755 |
| | |
| | 106111,79 |

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold utvendig anlegg, se styrets redegjørelse for merbruk i forhold til budsjett.

Resultat

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

**Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 618.891.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Sameiet Arnebekktunet har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

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

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET ORG.NR. 917 889 619, KUNDENR. 3386

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 797 064 | 797 064 | 797 000 | 877 000 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 797 064 | 797 064 | 797 000 | 877 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -9 165 | -9 165 | -9 200 | -9 200 |
| Styrehonorar | 4 | -65 000 | -65 000 | -65 000 | -65 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -7 288 | -5 855 | -5 500 | -6 600 |
| Forretningsførerhonorar | | -87 615 | -84 245 | -88 500 | -93 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -6 125 | -3 968 | -8 000 | -8 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -405 966 | -170 628 | -255 000 | -335 000 |
| Forsikringer | | -58 883 | -53 643 | -58 900 | -62 500 |
| Kommunale avgifter | 8 | -8 350 | -4 341 | -8 000 | -9 300 |
| Energi/fyring | | -15 527 | -15 553 | -17 000 | -17 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -75 450 | -85 495 | -90 000 | -127 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -38 576 | -63 464 | -8 700 | -18 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -777 945 | -561 357 | -613 800 | -750 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | 19 119 | 235 707 | 183 200 | 126 400 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 8 699 | 2 156 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | | 0 | -1 758 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 8 699 | 398 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 27 818 | 236 105 | 183 200 | 126 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 27 818 | 236 105 | | |



BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET ORG.NR. 917 889 619, KUNDENR. 3386

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 65 | 2 134 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 7 545 | 1 987 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 330 344 | 470 909 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 12 685 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 308 208 | 201 923 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 658 847 | 676 953 |
| SUM EIENDELER | | 658 847 | 676 953 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 618 892 | 591 074 |
| SUM EGENKAPITAL | | 618 892 | 591 074 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 22 680 | 13 599 |
| Leverandørgjeld | | 17 311 | 72 280 |
| Annen kortsiktig gjeld | 11 | -35 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 39 956 | 85 879 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 658 847 | 676 953 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Øvre Eiker, 08.04.2024
Styret i Boligsameiet Arnebekktunet

Rolf Erling Nielsen/s/

Atle Blegeberg/s/

Frode Solberg/s/

Torbjørn Carter Møller/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 573 240 |
| Felleskostnader | 223 824 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 797 064 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -9 165 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -9 165 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 288.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 125 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 125 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -47 321 |
| Drift/vedlikehold VVS | -55 566 |
| Drift/vedlikehold elektro | -8 836 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -264 258 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -27 276 |
| Kostnader dugnader | -2 709 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -405 966 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Kommunale avgifter | -8 350 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -8 350 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie | -1 430 |
| Verktøy og redskaper | -3 632 |
| Andre fremmede tjenester | -681 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -600 |
| Andre kontorkostnader | -1 793 |
| Kontingenter | -4 887 |
| Bank- og kortgebyr | -2 859 |
| Velferdskostnader | -22 694 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -38 576 |

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 184 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 6 383 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 132 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 8 699 |

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| Gebyrer | 35 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | 35 |



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1890710. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Jarle Hauvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: K3E4W-NY06P-PZ8B1-N1PFA-PXYBE-0EIPF



PENNEO

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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 16:33:27 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K3E4W-NY06P-PZ8B1-N1PFA-PXYBE-0E1PF

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

19 av 34

Revisjonsberetning_s.3386.pdf



Husordensregler for Boligsameiet Arnebekktunet

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 11.12.2018

Fjernes

Ny tekst/forslag



1 Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med reglene og overholder dem. Med «beboere» menes i dette dokumentet også besøkende og leietakere.

2 Aktiviteter og støynivå

Beboerne oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det være nattero i bygningene og på uteområdene. Det betyr at avspilling av høy musikk, oppussing etc. ikke må foregå i dette tidsrom.

Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra naboer. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, skal beboerne i tilstøtende boliger varsles på forhånd.

Det skal ikke røykes foran inngangspartiene. Ved røyking på sameiets øvrige fellesarealer og utendørsarealer sameierne har eksklusiv bruksrett til, plikter sameierne å vise tilbørlig hensyn til andre sameiere. Røyking på disse områdene må ikke være til unødig eller urimelig ulempe for de andre sameierne.

Tomgangskjøring foran inngangspartiene er ikke tillatt.

3 Indre orden

Beboerne skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden, slik at vann – og avløp ikke blir skadet. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon og tilhørende boder.

4 Ytre orden

De små gressplenene foran inngangene er en del av fellesarealet til sameiet og skal holdes ryddige. Det er ikke tillatt å oppbevare private møbler o.l. på disse områdene.

Beboerne skal sørge for at carportene fremstår ryddige, fri for personlige eiendeler, og søppel. Dette pga faren for økt brannrisiko

Terrassene og fellesområder må brukes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre beboere, for eksempel med hensyn til støy, risting av tepper og grilling. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill,.Kullgrill er forbudt.

Flaggstenger, antenner, skilt eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.



Avfallsbeholderne er kun beregnet for husholdningsavfall. Annet avfall som ikke kan sorteres i en av sameiets avfallsbeholdere skal kjøres bort for beboers egen regning, og ikke plasseres ved siden av avfallsbeholderne.

5 Vedlikeholdsplikt

Eiere av boligseksjoner i 1 etg. har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på terrassesiden. Arealet gjelder for øvrig kun det areal som ble levert med ferdigplen fra utbygger.

6 Parkering

Alle beboerne har fått tildelt en carport som kan benyttes til et kjøretøy.

Sameiet har i tillegg en del oppmerkede parkeringsplasser som er felles for alle. Det er ikke tillatt å oppta sameiets felles parkeringsplasser til parkering av tilhengere. Dersom man velger å sette en privat tilhenger i sin egen carport for deretter å oppta en av sameiets felles parkeringsplasser til sitt eget kjøretøy ansees dette som et brudd på denne regelen.



7 Skadedyr

Beboerne skal ta nødvendige forholdsregler for å minimere risikoen for at skadedyr får etablert seg i bygningsmassen. Det oppfordres til å være spesielt oppmerksom ved oppbevaring av flytteesker eller andre esker som har vært lagret over lengre tid på andre lokasjoner da disse utgjør et betydelig risiko for smitte av Skjeggkre.

Det skal straks meldes fra til styret dersom det oppdages skadedyr i boligen, og beboerne er forpliktet til å sette i gang med nødvendige tiltak omgående. Kostnaden dekkes av beboeren selv.

8 Erstatningsansvar

Dersom det oppstår skader på sameiets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/ eller dennes barn, eller eiers leietaker, vil vedkommende, eller dennes foresatte, eller seksjonseier, bli gjort økonomisk ansvarlig.

9 Melding om feil og skade

Skade på innbo og løsøre dekkes av beboernes hjem- og innboforsikring. Uforutsette skader på bygningen dekkes normalt av boligsameiets forsikring. Skade som oppstår på eiendom skal alltid meldes til styret. Skadebegrensende tiltak for sameiets verdier skal alltid iverksettes så snart som mulig.

10 Klager

Henvendelser til styret vedrørende brudd på husordensreglene må skje skriftlig og fortrinnsvis på epost.

11 Husdyrhold

Sameiet er et dyrevennlig sameie. Dvs at det er tillatt med katt eller hund. (maks to individer pr.enhet?) Hunder skal alltid være i bånd på sameiets fellesarealer. Eiere pålegges å plukke opp avføring. Det er ikke tillatt å ha ervervsmessig husdyrhold.



Regelverk for bruk av Grillhytte/ fellesområde

- Bruk av hytten skjer i samråd med styret. Nøkkel fås utlevert etter avtale. Lån og bruk av hytten er gratis.
- Plassen m/hytten skal til enhver tid holdes rent og ryddig. Sjøppel og flasker tas med. Grill skal rengjøres og asken skal plasseres i stålbøtten m/lokk som er i hytten.
- Forbud mot å røyke i hytten.
- Det skal være ro på området kl.23.00. Dette kan fravikes dersom det er søkt styret i forkant om et arrangement. Dog skal det utvises hensyn til naboer i forhold til støy og musikk.
- Skader som forårsakes må meldes til styret.

Styret Arnebekktunet



Forslag fra styret på endringer i tekst i vedtekter og forslag til tillegg av tekst

§3 Fellesutgifter

Forslag: Faste installasjoner som kjøleskap, fryser og varmeovn er ikke tillatt å ha fast tilkoblet strømuttaket i utebodene. Dette da det ikke er strømmålere og pga brannsikkerhet.

§4 Parkering.

Tekst endring i avsnitt tre fra: Alle carporter har ladepunkt for hybrid- og elbiler. Abonnement kan bestilles fra Ohmia Charging (ohmia@ohmiacharging.no).

Tekst endres til: Alle carporter har ladepunkt for hybrid- og elbiler. Abonnement kan bestilles fra Aneo (aneo.com).

Nytt forslag: Fast lagring/vinterlagring over tid av bobiler, campingvogner og lastebiler på parkeringsplasser er ikke tillatt. Dette hindrer sommer/vinterdrift av plassen. Små private hengere kan plasseres på plen ved enden av p-plass.

§5 Vedlikehold:

Nytt forslag: Årlig kontroll av ventilasjonsanlegg, brann og vvs er ingen service, men en tilstandsrapport. Den enkelte sameier plikter selv å gjennomføre vedlikehold av ventilasjonsanlegg, og evt påvisninger fra tilstandsrapporten. Nibe sentral er boligens eiendom. Det er anbefalt å rengjøre filtre hver 2. til 3. måned, og bytte filtre ca. en gang i året.

§8 Styret.

Endring av tekst fra: Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Endring til: Styremedlemmer/varamedlemmer skal være sameiere. Styreleder kan være innleid.

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Endring av tekst fra: Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplattning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje 9 etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

Tekstendring til: Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og screens, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplattning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.



§ 1

VEDTEKTER

for Boligsameiet Arnebekktunet

(leiligheter i hus 1-4)

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31 Revidert på årsmøtet 14.06.2020, 06.06.2021, 25.04.2022, sist xx.xx.2023

NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Arnebekktunet (heretter også benevnt "Sameiet"). Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 27, bnr. 8 i Øvre Eiker kommune i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendom, gnr. 27, bnr. 8 i Øvre Eiker kommune, med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til boligformål. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i årsmøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har eiendomsrett til. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt én eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelle boder og private utearealer som ikke ligger inne i bruksenheten. Balkonger/terrasser inngår i hoveddelen. Hage på bakkeplan med utgang fra stue er tilleggsdel til hoveddelen. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen og matrikelbrev for uteareal.

Med unntak av de begrensninger som følger av vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

1

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



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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i avsnittet ovenfor. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Se også § 23.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 3 FELLESGIFTER

Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesgiftene skal fordeles likt mellom sameierne, med unntak av de utgifter som følger av bokstavene e) og f) nedenfor, som skal fordeles etter størrelsen på sameiebrøkene.

Som et vedlegg til vedtektene følger en oppstilling over eierbrøken for boligseksjonene som skal danne grunnlag for fordelingen av fellesgiftene mellom boligsameierne. Vedlegget anses som en del av vedtektene.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA (dvs. eksklusiv balkong/terrasse/uteplasser). Som felleskostnader anses blant annet:

2

- a) Kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, carporter samt de arealer som det etter § 5 påligger Sameiet å vedlikeholde.
- b) Lys/oppvarming av fellesarealer.
- c) Kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer.
- d) Serviceavtale(r)
- e) Eiendomsforsikring, jf. § 21.
- f) Utvendig beising.



Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede a konto beløp i året 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 a konto beløp for neste periode.

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

For krav mot en sameier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 25. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning. Pantekravet faller bort dersom det ikke innen to år fra kravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring om tvangsdekning til namsmyndighetene, eller dersom salg av eiendommen gjennom namsmyndighetene ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Faste installasjoner som kjøleskap, fryser og varmeovn er ikke tillatt å ha fast tilkoblet strømuttaket i utebodene. Dette da det ikke er strømmålere og pga brannsikkerhet.

§ 4 PARKERING

Alle seksjoner i sameiet har bruksrett til carport på fellesareal. For vedlikehold se § 3a. Ved omsetning av boligseksjonen skal bruksrett til carport overdras til kjøper.

To av det totale antall carportplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse. HC-carportene skal tildeles de seksjonseiere som har dokumentert behov for HC-parkering for den tid dette behovet består.

Alle carporter har ladepunkt for hybrid- og elbiler. Abonnement kan bestilles fra Aneo (aneo.com).

Fast lagring/vinterlagring over tid av bobiler, campingvogner og lastebiler på parkeringsplasser er ikke tillatt. Dette hindrer sommer/vinterdrift av plassen.

Små private hengere kan plasseres på plen ved enden av p-plass.

§ 5 VEDLIKEHOLD

3

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Den enkelte sameier skal gi tilgang til seksjonen for å utføre nødvendig vedlikehold på tekniske installasjoner som følger den enkelte seksjon, men som er del av sameiets ansvar



for brannsikring, varmeløsning, øvrige tekniske anlegg og/eller innenfor sameiets ansvar for ytre vedlikehold.

Årlig kontroll av ventilasjonsanlegg, brann og vvs er ingen service, men en tilstandsrapport. Den enkelte sameier plikter selv å gjennomføre vedlikehold av ventilasjonsanlegg, og evt påvisninger fra tilstandsrapporten. Det er anbefalt å rengjøre filtre hver 2. til 3. måned, og bytte filtre ca. en gang i året.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder, balkonger/terrasser (unntatt innvendige flater) og boder er Sameiets ansvar. I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Fellesarealer mv. jf. avsnittet ovenfor, skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer som fremlegges på det ordinære årsmøtet for godkjenning.

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 7 REGISTRERING AV SAMEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 8 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to eller fire andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

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 sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

FJERNES

Styremedlemmer/varamedlemmer skal være sameiere. Styreleder kan være innleid.

4

§ 9 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 fattet av årsmøtet.

Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Et styremedlem eller en forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn én tredjedel av 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.

§ 11 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 12 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

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

5

- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning. - Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Årlig vedlikeholdsprogram.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.



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

§ 13 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. 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 og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være sameier.

§ 14 ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

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

- - Endring av vedtektene.
- - 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.

6

- - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet, som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- - Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.
- - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne for mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:
 - - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
 - - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.



- Innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellesutgifter enn bestemt i § 3.
Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.
Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 OM ÅRSMØTET

Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. I tillegg har ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon rett til å være til stede på årsmøtet med møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Sameieren har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiver har talerett dersom årsmøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer som ikke er sameiere, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

7

§ 16 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiet skal ha revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 17 FORRETNINGSFØRER

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

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

Ansettelse 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.

§ 18 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve



seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

§ 19 FRAVIKELSE

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

§ 20 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og screens, endring av fasadekledning, utvidelse av balkong eller oppføring av terrasseplattning, endring av utvendige farger etc. skal kun skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret, eventuelt årsmøtet.

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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 21 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. 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 sameier selv forsikre på betryggende måte.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke noen kan delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 23 ANSVAR UTAD



For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot ufravikelig bestemmelse i eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

VEDLEGG TIL VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET ARNEBEKKTUNET I ØVRE EIKER

Snr 1 93 Snr 2 71 Snr 3 71

9

Snr 4 130

Snr 5 113

Snr 6 113

Snr 7 71

Snr 8 71

Snr 9 71

Snr 10 108

Snr 11 113

Snr 12 113

Snr 13 71

Snr 14 71

Snr 15 71

Snr 16 71

Snr 17 71

Snr 18 113

Snr 19 113

Snr 20 113

Snr 21 113

Snr 22 108

Snr 23 93

Snr 24 71

Snr 25 71

Snr 26 71

Snr 27 71

Snr 28 71

Snr 29 130

Snr 30 113

Snr 31 113

Snr 32 113

Snr 33 113

Snr 34 113 _____ **SUM 3196**

1



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 3386 Selskapsnavn: Sameiet Arnebekktunet

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.