



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Aud-Eva Midtfjord  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 12.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 220 494	2 468 062
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 220 494</b>	<b>2 468 062</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	114 100
Annen driftskostnad		1 693 819	2 303 110
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 803 919</b>	<b>2 417 210</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>416 575</b>	<b>50 853</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 505	1 628
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 505</b>	<b>1 628</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 505</b>	<b>1 628</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>420 079</b>	<b>52 481</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>420 079</b>	<b>52 481</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>420 079</b>	<b>52 481</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>420 079</b>	<b>52 481</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		420 079	52 481
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>420 079</b>	<b>52 481</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			23 793
Andre fordringer		45 434	94 489
Sum fordringer		45 434	118 281
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		870 805	413 361
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		870 805	413 361
Sum omløpsmidler		916 240	531 642
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>916 240</b>	<b>531 642</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		687 392	267 313
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>687 392</b>	<b>267 313</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>687 392</b>	<b>267 313</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		163 826	206 765
Annen kortsiktig gjeld		65 022	57 565
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>228 848</b>	<b>264 330</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>228 848</b>	<b>264 330</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>916 240</b>	<b>531 642</b>



## Årsmøte 2021

Boligsameiet Øverlandstunet

Digitalt årsmøte avholdes 21. april - 24. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Øverlandstunet. Avstemningen åpner 21. april kl. 09:00 og lukker 24. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7424>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Øverlandstunet**

Susan Henriette Kaaber

Farshad Zamanikia

Kjell Arne Dalen

Gunnar Lauvås Hole

Martine Kummen



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

**Vedlegg**

1.7424 analog stemmeseddel.pdf



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Øverlandstunet vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 21.04.21 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 24.04.21 kl 09:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

**Selskapsnummer:** 7424 **Selskapsnavn** Boligsameiet Øverlandstunet

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Martine Kummen velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Saker til behandling:

Saksfremstilling: Husordensregler, se årsrapport

Forslag til vedtak: Husordensregler vedtas

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges styreleder, 2 styremedlemmer, 1 varamedlem og 2 valgkomite

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Farshad Zamanikia	
Styremedlem	Knut Raugstad	
Styremedlem	Gunnar Lauvås	
Varamedlem	Anne May Gildestad	
Valgkomite	Tone Krogsæter	
Valgkomite	Irene Undseth	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.  
[overlandstunet@styrerommet.no](mailto:overlandstunet@styrerommet.no)



Sak 2

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Martine Kummen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

### **Vedlegg**

- 1. 7424 Årsrapport til styrerommet.no.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Susan Henriette Kaaber	2020-2022
Styremedlem	Kjell Arne Dalen	2020-2022
Styremedlem	Gunnar Lauvås Hole	2020-2022
Styremedlem	Martine Kummen	2019-2021
Varamedlem	Anne May Gildestad	2020-2021

### Valgkomiteen

Tone Krogsæter	Gamle Ringeriksvei 140 D
Irene Undseth	Gamle Ringeriksvei 134 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Øverlandstunet

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

Gamle Ringeriksvei 128, 130, 132, 134, 136, 138 og 140.

Gårdsnummer 23 og bruksnummer 43.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligsameiet Øverlandstunet har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **2 220 494**.  
Andre inntekter i hovedsak erstatning Trysilhus.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 803 919**.

### Resultat

Årets resultat på kr **420 079** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 687 392.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 100 000 til større vedlikehold som omfatter nedlegging av renseanlegg og omkobling av avløpsanlegg (va-anlegg). Da styret vedtok budsjettet i november var grunnlaget for dette beløpet usikkert.

I desember forelå det konkret tilbud fra entreprenør, som betyr at dette dessverre blir vesentlig dyrere for oss. (kr.400 000 –500 000)

Detaljene er beskrevet i avsnittet om styrets arbeid.

### Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Øverlandstunet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Boligsameiet Øverlandstunet

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Øverlandstunet som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



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

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

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsikk i Norge.

Bodø, 18. mars 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Boligsameiet Øverlandstunet

A member firm of Ernst & Young Global Limited

13 av 36

2

Penneo Dokumentnøkkel: 8EF4X-OAM3F-5XUPT-SE/A3-1F5NB-YNKEE



# 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."

## Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-03-18 20:17:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: 8EF4X-DAM3F-SXUPT-SE/A3-1F5NB-YNKEE

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/validate>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 989 641	2 257 105	1 844 000	1 843 000
Ladepunkt		18 873	0	0	0
Andre inntekter	3	211 980	210 957	40 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 220 494</b>	<b>2 468 062</b>	<b>1 884 000</b>	<b>1 843 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-5 125	-5 200	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 408	-88 833	-91 500	-93 500
Konsulenthonorar	7	-28 139	-131 258	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-375 710	-944 005	-315 000	-420 000
Forsikringer		-92 359	-54 391	-90 000	-95 500
Kommunale avgifter	9	-216 231	-193 212	-200 000	-223 000
Energi/tyring	10	-645 080	-659 296	-620 000	-620 000
TV-anlegg/bredbånd		-180 677	-172 326	-190 000	-186 000
Andre driftskostnader	11	-57 340	-54 665	-84 200	-64 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 803 919</b>	<b>-2 417 210</b>	<b>-1 735 000</b>	<b>-1 848 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>416 575</b>	<b>50 853</b>	<b>149 000</b>	<b>-5 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 505	1 628	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 505</b>	<b>1 628</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>420 079</b>	<b>52 481</b>	<b>149 000</b>	<b>-5 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		420 079	52 481		



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

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		76	27 171
Kundefordringer		0	23 793
Forskuddsbetalte kostnader		45 358	67 318
Driftskonto OBOS-banken		369 530	312 986
Driftskonto OBOS-banken II		20 000	20 000
Sparekonto OBOS-banken		481 275	80 375
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>916 240</b>	<b>531 642</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>916 240</b>	<b>531 642</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		687 392	267 313
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>687 392</b>	<b>267 313</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 799	57 565
Leverandørgjeld		163 826	206 765
Annen kortsiktig gjeld	14	13 223	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>228 848</b>	<b>264 330</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>916 240</b>	<b>531 642</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 17.03.2021  
Styret i Boligsameiet Øverlandstunet

Susan Henriette Kaaber/s/

Kjell Arne Dalen/s/

Gunnar Lauvås Hole/s/

Martine Kummen/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	848 694
Energi	254 112
V/Avløp	232 056
TV/Bredb.	186 492
Renseanl.	145 968
Parkering	93 600
Diverse	84 004
Energiavregning	62 292
Forsikring	52 451
Forsikring	29 972
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 989 641</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Egenandel	5 879
Fjernvarmekostnad	14 055
Gebyr	245
Leieinntekt	70
Strøm	16 732
Trysilhus erstatning	175 000



---

<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>211 980</b>
----------------------------	----------------

---

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 100</b>

---

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 881
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 258
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 139</b>

---

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-89 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-36 146
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-138 680
Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 124
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 256
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 722
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 974
Kostnader dugnader	-2 796
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-375 710</b>

---

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-107 475
Renovasjonsavgift	-108 756
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-216 231</b>

---

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-94 079
Fjernvarme	-551 001
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-645 080</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-824
Vaktmestertjenester	-1 025
Snørydding	-37 328
Trykksaker	-902
Andre kontorkostnader	-300
Telefon, annet	-11 928
Porto	-2 064
Bank- og kortgebyr	-2 969
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-57 340</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	151
Renter av sparekonto i OBOS-banken	900
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 454
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>3 505</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING**

Uoppgjorte avregninger	0
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>0</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm desember 2020, mottatt faktura 2021	-13 223
Purregebyr	0
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-13 223</b>



## GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret for perioden 2020/2021 foreslås satt til kr 100 000 i henhold til budsjett 2021.

## INNKOMNE FORSLAG

**Husordensregler: se forslag vedlagt.**

## VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år Forslag: Farshad Zamanikia
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år Forslag: Knut Raugstad og Gunnar Lauvås
- C) Valg av 1 varamedlem Forslag: Anne May Gildestad 1 år
- D) Valgkomite for 1 år Forslag: Tone Krogsæter og Irene Undseth

Martine Kummen stiller som protokollvitne.

## Annen informasjon om sameiet

### Styrets arbeid:

Årets styre har jobbet med løpende drift av sameiet i tillegg til etablering av rutiner for styret og oppfølging av utestående punkter mot Trysilhus etter overtagelse april 2014, samt nye punkter som trenger vedlikehold og oppfølging.

### Reklamasjon på renseanlegg:

I september ble det inngått 2 forliksavtaler mellom Øverland Miljøtun / Trysilhus og boligsameiene / FUS-barnehagen.

Avtalene omhandler kompensasjon for vedlikehold av brannvarslingsanlegget og nedlegging av renseanlegget og tilkobling direkte til kommunalt avløp.

Driften av renseanlegget har vist seg å ikke være optimal, og tiltakene mot luktproblemer har vært utilstrekkelige. Det vil også være behov for et større vedlikehold av anlegget snart.

Sameienes styrer kom til at det beste ville være å få lagt ned renseanlegget så snart som mulig, og dessuten har partene ønsket å få en avslutning på disse tvistene.

I avtalen påtar Øverland Miljøtun (ØM) seg ansvaret for søknadsprosessen og innhenting av tilbud og skal betale 25% av kostnadene. Resten må betales av sameiene / FUS barnehagen. Et notat fra Multikonsult fra 2018 hadde anslått en total kostnad for dette på ca. kr.500 000. Dette ble lagt til grunn for 2021 budsjettet som styret

behandlet 4 november. I desember sendte Trysilbygg søknad på vegne av (ØM) til Byggesak i kommunen, og innhentet tilbud på utførelsen. Det viser seg at kostnadene blir større enn hva vi har lagt til grunn i budsjettet. Totalt ca. kr.1 300 000.

Vår andel kan da bli kr 400 000 – 500 000. se tabell



Beregningen tar utgangspunkt i kostnader som TH/ Skollerud har opplyst om.

Fordelingsnøkkel

Øverlandstunet	136/330
Edelgrantunet	91/330
Edelgranlia	65/330
BHG	38/330

totalkost omlegging	ØM bidrag %	ØM bidrag kr	sameiene +bhg	Øverlandstunet	Edelgrantunet	Edelgranlia	Bærumsmarka I
1 296 611	25	324 153	972 458	400 771	268 163	191 545	111 980

I første omgang finansieres dette ved å benytte oppsparte midler, men det nye styret må gjøre en vurdering på hva som er best for sameiet. Nedlegging av renseanlegget vil føre til bortfall av driftsutgifter for renseanlegget, men øke kommunal avløpsavgift fra 10% til 100%. Totalt sett forventes en reduksjon av driftskostnadene på ca. 30% pr år.

*Se notat fra advokat Gjerde vedlagt.*

## **BRANN:**

Vi har hatt en betydelig reduksjon i falske alarmer. Likevel oppfordrer styre alle å sette seg inn i gjeldene branninstruks og håndtering av det monterte seriekoblede anlegget, som er endel av felleseie til sameiet.

### **Forliksavtale vedrørende brannvarslingsanleggene i boligsameiene:**

Trysilhus Flerfamilie AS og Øverland Miljøtun AS på den ene siden (heretter kalt THØM), og Boligsameiene Edelgrantunet, Edelgranlia og Øverlandstunet som brukere av brannvarslingsanleggene (heretter kalt Sameiene), har inngått følgende forliksavtale.

1. Det gjennomføres en overtakelse fra THØM til Sameiene av brannvarslingsanleggene med Borge og Noby til stede. Før overtakelsen skal alt vedlikehold av anleggene være gjennomført av Borge og Noby uten kostander for Sameiene.
2. Sameiene skal etter overtakelsen undertegne serviceavtaler med Borge.

THØM betaler til Sameiene NOK 375.000 til dekning av fremtidige merkostnader ved anleggene. Vårt del var 175 000kr.

Tilsyn av brannskapene utenfor alle hus utført 18.03.21 viser nedslående bekymring rundt oppbevaring av elektronisk utstyr og fuktskader. Reklamasjon og forespørsel om utbedring vil bli sendt fortløpende.



## **Garasjeport/Garasje:**

Denne porten tåler mange flere sykluser (opp/ned) enn forrige port. Det betyr ikke at den skal brukes unødvendig der man heller kan bruke døren.

Styret har endret dagens merking og varsling av 2,05 meter til 2,00 meter for å redusere risiko for skade på installasjoner i tak, slik vi hadde ifm fysisk skade på tappoff boks og installasjon tilhørende sameie og berørt beboer.

**Vi ber alle ta hensyn til ved inn og utkjøring i garasjeanlegget!**

## **Garasjevask 26.04.20**

Garasjevask er satt opp den 26.04.20 Kl. 09-18. Garasjen må da være tom, og ALT skal i forkant ryddes ut av garasjen. Det gjelder alt som står på p-plassene, og alle syklene i sykkelstativet. Kommunal p-plass kan benyttes i mellomtiden.

## **Gjesteplasser**

Det er klart og tydelig merket opp at gjesteplasser er til gjester. Selv når det er god plass der skal ikke vi som beboere parkere der!

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

## **VIBBO:**

Mange i sameiet bruker Vibbo, men styret oppfordrer på det sterkeste at enda flere aktivt bruker vibbo-appen og/eller vibbo.no. Det er enklere å kommunisere og styret slipper å vedlikeholde e-post kontoer. Via Vibbo, så kan alle beboere/seksjonseiere selv finne frem til relevant og oppdatert informasjon på en rask måte. Info om Vibbo:

*Vibbo er portalen som gjør det enkelt å kommunisere med alle som bor i borettslaget eller sameier. Beboerne kan enkelt registrere seg og holde kontaktinformasjonen sin oppdatert samt finne oppdatert informasjon om mange ulike tema samt årsmøte-dokumentasjon: Regler og vedtekter Årsmøter (årsrapporter tilbake til 2014 er tilgjengelig)*

## **Grønn kontakt (MER):**

Mer skal ihht avtale refundere 100% av innbetalte kostnader ifm forbruk av energi. Frem til høsten 2020 var praksis av Mer kun å refundere 90% - og ikke ihht avtale. Dette er rettet opp i.

Utført årskontroll av ELBIL anlegget garasje 16 feb 2021.

Ladeprisen på sameiets el-bil ladeanlegg ble satt opp i fjor grunnet store forbrukskostnader knyttet til noe som heter "effektledd". Effektledd medfører svært høye kostnader i månedene fra november til og med mars. Styret vil i den nærmeste tiden vurdere å sette ladeprisen tilbake til et mer normalt nivå. Dette vil gjelde fra tidligst mai av. Det er også varslet ny nettleiemodell i Norge - muligens fra sommeren av. Det kan medføre at vi unngår kostnader tilknyttet effektledd (ekstremt dyrt nov-mars). Alternativt dersom det ikke er tilfelle, så vil det vurderes å fysisk sette ned el-bil ladeanlegget til under 80A.



## **T-WE boks/Dekoder**

Styret har fornyet avtale med Komplett 75. Pris på dagens avtale er fra 1. mars kr 371,- pr mnd pr boenhet. Pris på ny avtale er kr 360,- pr mnd pr boenhet inkl 1 år prisfrys. Det vil komme nye dekodere.

## **Dugnader m.m:**

I 2020 har vi fått utført to runder med dugnad. Det har kommet forslag om å bidra til å lage en bedre sti mot skogen mellom hus 11 og 12 på dugnad. Nå er det mange som bruker stien bak hus 11 og det blir mye folk som går direkte mot hagen til beboer.

Det ble ikke arrangert juletenning, grunnet økte kostnader. Det ble oppfordret til å komme med alternativ pynting. Et pent flergangs tre har samme pris som tidligere oppført tre.

Vi oppfordrer de som sjeldent/aldri er med på dugnader til å bidra de andre dagene i året. Vi trenger også at flere interesserer seg og ønsker å bidra i styrearbeid for sameiets beste. Vi har alle felles interesse i å vedlikeholde og holde uteområdene våre penest mulig, og forvalte verdiene på best mulig måte.

## **Handling- og vedlikeholdsplan fremover:**

På vegne av boligsameiet Øverlandstunet har vi fått innvilget søknad om oppsett av ekstra skilt - Gamle Ringeriksvei 128-104. Svar fra kommunen: «Skilting er bestilt av entreprenør og vil bli utført av løpet av kort tid. Vi håper dette bedrer situasjonen for dere».

Mange kjører feil: videre innover mot Statnetts anlegg, eller inn til parkeringsplassene. Dette gjelder taxier, ambulanser og besøkende ellers.

Trinn 1 har skiftet ut samtlige bjelker på veranda, grunnet råte. Det vil bli gjort en vurdering her på tunet før sommeren for å kartlegge status.

## **Skadedyr:**

Tetting av hjørnekasser er utført på samtlige hus etter befaring. Det er vanlig at disse hjørnene står åpent ved nybygg. En mus trenger 6mm for å presse seg inn i hus/vegg og styret har ønsket å sikre dette i samtlige hus. Kontroll av utført arbeid er gjort i etterkant.

Befaring Anticimex vedrørende rottesikring: De gamle rottemat boksene har vært oppe til vurdering av å erstattes av giftfrie humane feller. Ingen fare for mennesker eller dyr i form av sekundærforgiftning etter inntak av forgiftet åte. Spesielt i nærområder til barnehager og skoler er dette viktig. Hos oss anbefalte de utplassering av 4 stk. Smart bokser, fordelt på områdene/objektene som kan ha risiko for aktivitet. Disse kan flyttes aktivt av oss hvis det skulle oppstå problemer andre steder. Smart boksene avliver, deponerer i egen beholder og rapporterer til oss om fangst. Aktive 24/7. Styret vil ta stilling til dette.



## **Fjernvarmemåler:**

Styret har innhentet tilbud fra 3 leverandører av automatisert avlesning og avlesning av fjernvarme-forbruket. Forventet levetid på målerne som vi har installert nå er 10år. Dagens opplegg er basert på halvautomatisert avlesning og avhengig av enkeltpersoner her i sameiet for å sikre den årlige avregningen. Ny måler og løsning er planlagt å være i drift i løpet av høsten 2021.

## **Nye beboere:**

Til slutt, vil vi ønske nye beboere velkommen til tunet! Det har i 20/21 blitt solgt noen boliger. Informasjon om diverse er sendt ut til nye beboere. Ta kontakt med styret dersom dere mangler noe.

## **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

## **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

## **Parkering**

Det følger en garasje plass per seksjon.

## **Forsikring**

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

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

**Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## Boligsameiet Øverlandstunet Husordensregler

Vedtatt av sameiermøte 21.04.21.

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre og det oppfordres til en god dialog. Oppfordrer beboere til å snakke sammen ved en konflikt, og dersom ikke det fører frem, kan styret involveres. Henvendelser til styret skal gjøres skriftlig.

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eierseksjonen. Den skal ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og ikke minst hygge i hjemmene.

1. Ervervsmessig musikk- og sangundervisning tillates bare etter innhentet samtykke fra berørte naboer.
2. Beboere plikter å verne om plener, beplantning og andre ytre anlegg. Flaggstenger, antenner, varmepumper, markiser, skilt og lignende kan bare settes opp etter styrets godkjenning.
3. Biler og andre kjøretøy skal ikke parkeres, vaskes, vedlikeholdes eller repareres på sameiets område utenom de regulerte biloppstillingsplasser. Gjesteplasser skal ikke benyttes av beboere i sameiet. Elbil-plassene er forbeholdt gjester som trenger å lade.
4. Garasjens fellesområder og egne plasser skal holdes ryddig. På grunn av brann/renhold er det kun bilrelaterte gjenstander som kan lagres på biloppstillingsplassen.
5. Fellesarealer skal holdes pent og ryddig. Leker og sykler skal ryddes vekk etter bruk. Dette er viktig for trivsel og på grunn av fremkommelighet for utrykningskjøretøy.
6. Det er båndtvang hele året på Øverlandstunet. Lufting av hund må foregå utenfor fellesområdene.
7. Alle beboere har ansvar for at det jevnlig blir fylt på vann i sluket i teknisk rom for å unngå lukt. (NB: hvis du skal reise bort noen uker, gjør dette før reisen slik at det ikke trekkes inn i ventilasjonsanlegget til naboen).
8. Brennende eller lett antennelig søppel må ikke kastes i søppelcontainer.
9. Alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledninger ikke fryser.
10. Eiere av boligseksjoner i 1. etasje har bruksrett og vedlikeholdsplikt av grøntareal hvis begrensning er seksjonens bredde på balkongsiden. Arealet gjelder for øvrig kun det areal som leveres som tilsådd plen fra utbygger.



11. Alle må henvende seg til styret og få godkjenning før anskaffelser av store gjenstander som skal brukes utendørs, som f.eks trampoline. Trampoline kan benyttes i følgende tidsrom: kl. 15-18.30 på hverdager og kl. 12-15 i helgen. Foreldre har ansvaret dersom barna skader seg på trampolinen, og må oppholde seg i nærheten av barna når trampolinen tas i bruk.
12. Mulige henvendelser fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser.
13. Klippe av plen på fellesareal og på eget grøntareal skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Klipp av plenen gjøres i følgende tidsrom: Hverdager: Kl.10-20. Helg: kl.11-18.
14. Dersom du har behov for å røyke sigaretter eller annet, gjøres dette i tilstrekkelig avstand fra husveggen slik at det ikke er til sjenanse for naboer, spesielt de som bor i 2.etasje.
15. Det er pliktig oppmøte på dugnad da vi har et stort fellesareal som trenger å vedlikeholdes. Dersom det ikke er mulig for beboer å møte opp på dugnad, må de gi beskjed til styret og komme med forslag til andre oppgaver de kan gjøre utenom oppsatt dager eller at styret gir beskjed hva som gjenstår etter dugnad.

Minner samtidig om at vi ikke har gartner og at fellesarealene må vedlikeholdes av beboere. Oppfordrer alle til å delta i vedlikehold med klipping av plen, lusing etc.

Øverlandstunet  
2021

**NOTAT**

TIL: BOLIGSAMEIENE EDELGRANTUNET, EDELGRANLIA OG ØVERLANDSTUNET,  
BÆRUMSMARKA FUS BARNEHAGE  
FRA: THORBJØRN GJERDE  
DATO: 18.MARS 2021

**OPPSUMMERING VEDRØRENDE REKLAMASJONSSAK RENSEANLEGG  
ØVERLAND****Kort om etableringen av renseanlegget og problemene**

Etableringen av et lokalt renseanlegg i stedet for rensing i Inter-kommunalt anlegg, var et vilkår fra lokale myndigheter og ikke et valg som utbyggeren Øverland Miljøtun AS (ØM) gjorde. Trysilhus AS eier 50% av ØM, og var som kjent entreprenør for byggeprosjektet. Selve renseanlegget ble levert til ØM av Ecobio AS.

Renseanlegget har som kjent ikke fungert på en tilfredsstillende måte. Det har vært mange og vedvarende problemer med driften som har ført til høye driftskostnader for brukerne og mye arbeid for styrene i boligsameiene. Det har også vært betydelige luktproblemer. Dette er velkjent for brukerne og beskrives ikke nærmere.

**Kort om reklamasjonen**

Brukerne engasjerte adv. Gjerde i juni 2017, og på vegne av brukerne reklamerte han på renseanlegget innen utløpet av reklamasjonsfristen. Det er reklamert både til ØM og Trysilhus. Ettersom manglene ikke ble utbedret frivillig av ØM/Trysilhus, ble saken meldt inn under rettshjelpsforsikringene til boligsameiene. I tillegg til kontakten med ØM/Trysilhus, har det vært fortløpende kontakt med Ecobio samt Bærum kommune. Multiconsult ble engasjert for å komme med anbefalinger på strakstiltak for å redusere luktplagene samt gi et estimat for kostnadene ved å koble ut renseanlegget og koble seg direkte på kommunalt anlegg. De leverte sin rapport i juni 2018.

Bevisføringen for om drifts- og luktproblemene var en kontraktmessig mangel overfor ØM/Trysilhus, og hva som eventuelt lå under Ecobios ansvarsområde eller skyldtes sameienes og barnehagens bruk av avløpssystemet/renseanlegget, ville bli omfattende og kostbart i en eventuell rettssak – og risikoen for et godt resultat ville være betydelig også for brukerne. Det var derfor viktig å forsøke å finne en utenrettslig forliksløsning.

**Forlikshandlingene med Øverland Miljøtun AS/Trysilhus AS**

Det har vært flere møter og en omfattende korrespondanse med ØM/Trysilhus. Det har særlig vært fokusert på hvordan luktproblemene kan fjernes eller i alle fall reduseres betydelig. Luktproblemene kan ha flere ulike årsaker som kan ha supplert og forsterket hverandre. Trysilhus har fulgt opp en rekke mulige årsaker med forskjellige tiltak uten at det har ført til avgjørende forbedringer. Både hos ØM/Trysilhus og Ecobio har det etter hvert vokst frem en erkjennelse av at renseanlegget bør kobles ut. Som nevnt er uregelmessigheter ved driften og påfølgende høye driftskostnader en vesentlig årsak i tillegg til at luktproblemene mest sannsynlig i hovedsak kommer fra renseanlegget. En slik omlegging krever ekspertise både i byggesaker overfor kommunen og i styring av de som skal utføre de fysiske arbeidene, og det er ekspertise som brukerne måtte ha leid inn og i tillegg ha brukt betydelig med ressurser på å følge opp. Fra brukernes side var det derfor ønskelig at ØM/Trysilhus tok ansvaret for disse oppgavene, og at man ble enige om en løsning med et kostnadsmessig fellesskap som gjorde at ØM/Trysilhus ville gjøre sitt beste for å fremskaffe en god løsning til lavest mulig kostnad for brukerne. Styrene har lagt ned et stort arbeid i å forhandle frem en slik løsning, og har lyktes med det, jf forliksavtalen som ble inngått 18.09.20 og som brukerne vel er gjort kjent med. Hovedinnholdet er at ØM/Trysilhus har ansvaret for at arbeidet blir utført, og selv utfører for egen regning stort sett alt arbeid som ikke omfatter den fysiske del av omleggingen. Kostnadene til andre blir fordelt med 25% på ØM og 75% på brukerne.



## Hva skjer videre

ØM/Trysilhus har etter forliksavtalen nedlagt et betydelig arbeid for å få godkjent en omlegging, og håper å få igangsettingstillatelse til arbeidene i løpet av kort tid. Skollerud Anlegg AS (SA) har etter forhandlinger med ØM/Trysilhus gitt et tilbud på omleggingsarbeidene på kr. 1.221.611 inkl. mva. Tilbudet inkluderer noen poster vedrørende masser som kan gå noe opp eller ned. I tillegg kommer det noen kostnader til rengjøring av tankene, elektriker mm. Tilbudet har vært gjenstand for en nøye gjennomgang og vurdering av representanter for brukerne samt meg selv, og anses som akseptabelt. ØM/Trysilhus har dog blitt kritisert for ikke å ha innhentet flere tilbud, men har i hovedtrekk forsvart dette med at det kjenner dette entreprenørselskapet godt og har tillit til at de vil gjøre en god jobb. Tilbudet har også vært nøye gjennomgått og forhandlet av Trysilhus egne fagfolk, og de mener at prisen er akseptabel etter å ha forhandlet den ned til nåværende nivå.

Behovet for en omlegging av renseanlegget og arbeidet med å finne en løsning, er kommunisert til de enkelte sameiere. Omleggingen anses ifølge en uttalelse fra OBOS av 17.03.21 som nødvendig drift og vedlikehold, og mest sannsynlig noe styrene kan vedta. Det vil da være opp til det enkelte styre om de vil legge dette frem som en informasjonssak for sameierne, eller som en vedtakssak,

Jeg vil tilslutt få kommentere at omleggingskostnadene representerer en ganske begrenset økonomiske belastning på den enkelte sameier, og på sikt vil dette nok være en økonomisk god endring av driften i tillegg at man nå forhåpentligvis blir kvitt helt den vonde lukten.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 5

### **Husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Se forslag til husordensregler vedlagt i årsrapporten.

### **Styrets innstilling**

Forslag til husordensregler vedtas

### **Forslag til vedtak**

Forslag til husordensregler vedtas



Sak 6

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Farshad Zamanikia**

**Valg av 2 Styremedlem** Velges for 2 år

**Gunnar Lauvås**

**Knut Raugstad**

**Valg av 1 Varamedlem** Velges for 1 år

**Anne May Gildestad**

**Valg av 2 Valgkomite** Velges for 1 år

**Tone Krogsæter**

**Irene Undseth**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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