



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 075 096
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hege Sand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	801 444	794 544
Sum inntekter		801 444	794 544
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,	580 158	588 884
Sum kostnader		637 208	645 934
Driftsresultat		164 236	148 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30	170
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30	170
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		164 267	148 780
Totalresultat		164 267	148 780
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	164 267	148 780
Sum overføringer og disponeringer		164 267	148 780



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 633	2 007
Andre fordringer		182 370	85 798
Sum fordringer		185 004	87 805
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 655	1 059 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 655	1 059 326
Sum omløpsmidler		1 410 659	1 147 131
SUM EIENDELER		1 410 659	1 147 131

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 184 787	1 020 521
Sum opptjent egenkapital		1 184 787	1 020 521
Sum egenkapital		1 184 787	1 020 521
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		198 446	86 221
Annen kortsiktig gjeld	11	27 426	40 389
Sum kortsiktig gjeld		225 871	126 610
Sum gjeld		225 871	126 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 410 659	1 147 131



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 555628

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 075 096
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hege Sand
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2023



Organisasjonsnr: 983 075 096
OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	801 444	794 544
Sum inntekter		801 444	794 544
Kostnader			
Lønnskostnad	2	57 050	57 050
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	580 158	588 884
Sum kostnader		637 208	645 934
Driftsresultat		164 236	148 610
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30	170
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		30	170
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		164 267	148 780
Totalresultat		164 267	148 780
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	10	164 267	148 780
Sum overføringer og disponeringer		164 267	148 780



Organisasjonsnr: 983 075 096
OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 633	2 007
Andre fordringer		182 370	85 798
Sum fordringer		185 004	87 805
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 655	1 059 326
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 655	1 059 326
Sum omløpsmidler		1 410 659	1 147 131
SUM EIENDELER		1 410 659	1 147 131
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 184 787	1 020 521
Sum opptjent egenkapital		1 184 787	1 020 521



Sum egenkapital		1 184 787	1 020 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 446	86 221
Annen kortsiktig gjeld	11	27 426	40 389
Sum kortsiktig gjeld		225 871	126 610
Sum gjeld		225 871	126 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 410 659	1 147 131



Organisasjonsnr: 983 075 096
OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

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

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	7050.00	7050.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	50000.00	50000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	57050.00	57050.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

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

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

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

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

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

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

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

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

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Olstadmoen 1 Boligsameie avholdes 25.04.2023
Kl 18.00, sted: Kløfta vel hus, i kafeen.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSMELDING FOR 2022

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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



Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 25.04.2023.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSMELDING FOR 2022

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent og resultatet overføres til egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av en styremedlem for 2 år
- C) Valg av en varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år



Olstadmoen Sameie 1

STYRETS ÅRSMELDING 2023

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Knut Erling Skreden	(valgt for 2 år i 2021)
Syremedlem	:	Sander Rønning	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Erik Iversen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	:	Brita Hagen	(valgt for 2 år i 2021)

Varamedlemmer til styret:

Varamedlem	:	Berit Bergfjord	(valgt for 1 år i 2022)
------------	---	-----------------	-------------------------

Valgkomite: .

Erik Iversen og Torill Foss Jensen (valgt for ett år i 2022)

SELSKAPSINFORMASJON

Olstadmoen Sameie/Boligsameie ble stiftet 31/01/2001
og har organisasjonsnummer 983.075.096

Bygningsadresser:

Sameiet består av 33 boligseksjoner, fordelt på 2 bygninger med adresse Handelsvegen 30-32 og Handelsvegen 34-36. Styrets postkasse er i nr 36. Eiendommen har gnr 15, bnr 261 i Ullensaker kommune.

Fakturaadresse:

Forretningsfører er BORI BBL som mottar fakturaer for sameiet i foretrukket pdf-format eller på EHF.EHF er sameiets organisasjonsnummer. Verd pdf-format sendes dette på e-post til 983075096@bori.no

Postadresse BORI er: Postboks 323, 2001 Lillestrøm.



Eventuelle papirfakturaer stiles slik:
Olstadmoen Boligsameie 1, org nr. 983075096
Fakturamottak
Postboks 2719, 7439 Trondheim

Revisjon:

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Forsikringer:

Boligmassen, er totalforsikret i Protector. Ved skade på bygg og anlegg kontaktes styret. Husk at forsikring må tegnes privat av den enkelte på innbo og løsøre, da dette ikke dekkes av forsikring av boligmasse.

Sameiets organisering:

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

Parkeringsplasser:

Sameiet har 2 innvendige garasjeanlegg kun tilgjengelig for sameiets beboere. Ved salg av boenhet følger en innvendig parkeringsplass automatisk boenheten, men det er anledning til kjøp av en ekstra innvendig parkeringsplass om det finnes ledige plasser. Sameiet har også parkeringsplasser for utleie, Leien er for tiden fastsatt til kr 345 pr måned. Her kontaktes styret.

Samtlige innvendige garasjeplasser har ferdig installasjon for lading av el-bil. For inngåelse av avtale og oppkøpling, kontaktes firmaet OHMIA Charging , telefon 46426000, eller over nett *ohmia charging.no*

Sameiet har 18 utvendige oppmerkede parkeringsplasser. Disse er sameiets eiendom og er tinglyst i Brønnøysund. En plass er avsatt til bevegelsehemmede, og en plass til motorsykkel og er tydelig merket.

Olstadmoen Vel:

Sameiet er medlem i Olstadmoen Vel med tilsammen 176 boenheter, fordelt på 6 selvstendige sameier med eget styre. Det enkelte sameie er representert i vellets styre ved respektive leder. Leder i vellet går på omgang for ett år.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 3 møter møter og behandlet saker, slik som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Gjennomført brannøvelse med Norsk Brannvern og med opplæring i bruk av slukkeutstyr.
- Kontroll av brannalarm i garasjeanlegg i oppganger og i boenheter
- Inngått ny oppgradert avtale med Telia på bredbånd og TV
- Gjennomført pålagt kontroll av våre to heiser med Norsk Heiskontroll. (Pålagt med to års intervaller.)
- Oppfølging Bygdeservice, sommer og vinter
- Deltatt i 4 fellesmøter i Olstadmoen Vel. Herunder utskifting av lysarmatur på hele feltet i november 2022. Vi har nå kun godkjente LED-pærer med lang levetid. Vårt Sameie har hatt ledervervet i sameiet siden mars 2022.
- Kontroll av maling og vinduer på sør veggene i begge blokker. Her ble det påvist behov for vedlikehold i 2023. Det å være fører var med utvendig vedlikehold der som og vær tærer på, er god økonomi og god sikring av våre verdier.
- Sjekk av takrenner, nedløp og drenasje. Takrenner må spyles i 2023 som følge av sediment fra taksten.
- Boning med spesial herdet boing er gjennomført i alle 4 oppganger.
- Samtlige innganger har fått støvle/skopussere. Dette sparer oss for slitasje og gjør renhold enklere.
- Busker og trær langs gangveg er trimmet.
- Reperasjon av nordre/søndre grunnmur i 2021 har ved kontroll fungert utmerket, og det er tørt i garasjen.
- Det er anskaffet en utebenk som er plassert mellom våre to blokker.

Av andre større saker kan nevnes:



- i 2023 vil det bli gjennomført kontroll og spyling av innvendig rørnett i begge bygg. Dette for å hindre tetting som følge av fett i avløpene, og derved forhindre kloakk å slå opp i de lavere etasjer. Kyllingfett er her den store synder, og må skrapes ut av panner og ikke tæmmes i utslaget.
- Tilstandsvurdering av bygningsmassen er vurdert, men beslutning ikke fattet i styret.
- Bygningsmassen er godt ivaretatt vedlikeholdsmessig gjennom alle de siste 22 år, og styret ser ingen umiddelbare større vedlikeholdsarbeider bortsett fra at byggene må males på nytt i løpet av 2 til 3 år. Ny overflatekontroll blir gjennomført når vi maler sydveggene i sommer.
- Den største posten i de kommende år, er maling av begge blokker, grunnmur og blomsterkasser.
- Brannvarslingsanlegg. Styret vil vurdere nytt styringsanlegg av brann og røk overvåking med direkte linje til brannstasjon. Kostnader vurderes opp mot mulig reduksjon i forsikring. Anlegget vi har, er gammeldags, men utfyller sin funksjon så lenge det fungerer. Vi har imidlertid ikke direkte tilkopling til brannsentral.
- Vinteren har tæret grådig på de asfalterte områder på Olstadmoen, og dette må utbedres i 2023. Videre må det legges ny asfalt inn til garasjeanlegg i nord. Dette tas samtidig med at området renoveres og vedlikeholdes.
-

Digitalisering:

Styrers arbeid er allerede digitalisert i stor grad gjennom Styreportalen, og Bori ønsker at framtidige årsmøter og all kommunikasjon skal kunne skje digitalt ved at samtlige eiere hekter seg på en skjerm, i dette tilfellet en lap-top, nettbrett, ol. Man øker effektiviteten, med mister mye av det sosiale. Dette ønsker styret å diskutere på beboermøte, etter Årsmøte.

Trafikkforhold

Vellet har vært i kontakt med kommunen og bedt om at vi får et oppmerket gangfelt på over Handelsvegen for å sikre skolevegen. Dette har vi ikke lykkes med, og følgelig får de to fartsdempere stå for



sikkerheten. Argumentet fra kommunen er at det ikke er plass til å lage en «venteplass.» Vellet har i alle fall påpekt usikkerheten.

Omsetning av boenheter:

Det er ikke omsatt boenheter i vårt sameie.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret,

Knut Erling Skreden

leder av styret



Olstadmoen Boligsameie 1

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Olstadmoen Boligsameie 1 org.nr. 983075096



Resultatregnskap 2022

Olstadmoen Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	801 444	794 544	804 910	818 060
Sum driftsinntekter		801 444	794 544	804 910	818 060
Kostnader					
Lønnskostnad	2	57 050	57 050	57 050	57 050
Konsulenttjenester	3	81 284	80 362	81 410	84 878
Kontingenter	4	6 600	6 600	7 000	7 000
Rep og vedlikehold	5	109 502	136 909	170 000	235 000
Forsikringer		108 549	124 183	130 000	125 000
Energi og fyring	6	23 317	29 868	30 000	30 000
Kabel-TV og telefoni	7	108 010	100 473	105 490	114 600
Driftskostnader	8	116 950	98 844	127 000	118 200
Andre driftskostnader	9	25 946	10 644	28 300	18 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 002	0	0
Sum driftskostnader		637 208	645 934	736 250	790 228
Driftsresultat før finansposter		164 236	148 610	68 660	27 832
Finansielle poster					
Finansinntekt		30	170	1 000	0
Sum finansposter		30	170	1 000	0
Årsresultat		164 267	148 780	69 660	27 832
Overført til annen egenkapital	10	164 267	148 780	0	0
Sum disponering		164 267	148 780	0	0

Resultatrapport 2022 for Olstadmoen Boligsameie 1



Balanse 31.12.2022

Olstadmoen Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	182 371	85 798
Kundefordringer	2 633	2 007
Sum fordringer	185 004	87 805
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 225 655	1 059 326
Sum omløpsmidler	1 410 659	1 147 131
SUM EIENDELER	1 410 659	1 147 131

Balanserapport 2022 for Olstadmoen Boligsameie 1



Balanse 31.12.2022

Olstadmoen Boligsameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 184 787	1 020 521
Sum egenkapital		1 184 787	1 020 521
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		198 446	86 221
Annen kortsiktig gjeld	11	27 426	40 389
Sum kortsiktig gjeld		225 871	126 610
Sum gjeld		225 871	126 610
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 410 659	1 147 131

Olstadmoen Boligsameie 1

Knut Erling Skreden
Styrets leder

Erik Iversen
Styremedlem

Sander Rønning
Styremedlem

Brita Hagen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Olstadmoen Boligsameie 1



Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	16 560	9 660	12 420	16 560
Generelle felleskostnader	687 072	687 072	687 000	687 000
Kabel-TV/Bredbånd	97 812	97 812	105 490	114 500
Sum felleskostnader	801 444	794 544	804 910	818 060

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	50 000	50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050	7 050	7 050
Sum lønnskostnader	57 050	57 050	57 050	57 050

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	76 456	74 304	76 460	79 928
Revisjon	4 688	4 688	4 950	4 950
Tilleggstjenester	140	1 370	0	0
Sum konsulenttjenester	81 284	80 362	81 410	84 878

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	6 600	6 600	7 000	7 000
Sum kontingenter	6 600	6 600	7 000	7 000

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	52 463	0	20 000	35 000
Bygninger	899	87 973	85 000	95 000
Egenandel	0	0	10 000	10 000
Elektro	24 271	18 587	20 000	35 000
Garasjer	8 395	2 820	15 000	15 000
Utvendig anlegg	23 473	27 529	10 000	10 000
VVS	0	0	10 000	35 000
Sum vedlikeholdskostnader	109 502	136 909	170 000	235 000



Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm	23 317	29 868	30 000	30 000
Sum energi og fyring	23 317	29 868	30 000	30 000

Note 7 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	108 010	100 473	0	0
Sum kabel-TV og telefoni	108 010	100 473	105 490	114 600

Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	47 000	48 200
Brøyting/strøing/feing	20 202	17 506	40 000	40 000
Gressklipping	50 428	36 770	40 000	30 000
Renhold	46 320	44 568	0	0
Sum driftskostnader	116 950	98 844	127 000	118 200



Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Belysning, sikringer	4 660	6 130	5 000	0
Nøkler, låser, skilt	10 297	0	0	0
Verktøy og redskaper	1 721	0	0	0
Sum driftsmateriale	16 678	6 130	5 000	0
Generalforsamling	3 309	2 063	15 000	10 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	1 000	1 000
Porto	309	0	0	0
Rekvisita	3 250	0	4 000	4 000
Velferd	0	0	1 000	1 000
Sum kontorkostnader	6 868	2 063	21 000	16 000
Bank og kortgebyrer	2 400	2 451	2 300	2 500
Sum andre kontorkostnader	2 400	2 451	2 300	2 500
Sum andre driftskostnader	25 946	10 644	28 300	18 500

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av sameiets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd.



Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	1 020 521	871 741
Tilført til/fra EK fra årets resultat	164 267	148 780
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 184 787	1 020 521
Annen egenkapital 31.12	1 184 787	1 020 521
Sum egenkapital 31.12	1 184 787	1 020 521

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Heisregnskap	25 371	40 389
Andre påløpte kostnader	2 054	0
Sum annen kortsiktig gjeld	27 426	40 389



Note 12 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	1 020 521	871 741
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	164 267	148 780
B. Årets endring i arbeidskapital	164 267	148 780
C. Arbeidskapital 31.12	1 184 787	1 020 521
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 410 659	1 147 131
- Kortsiktig gjeld	225 871	126 610
= Arbeidskapital 31.12	1 184 787	1 020 521



845 2022 Årsregnskap.pdf

Navn Dato
Skreden, Knut Erling 2023-04-11

Identifikasjon
 bankID™ Skreden, Knut Erling

Navn Dato
Iversen, Erik 2023-04-12

Identifikasjon
 bankID™ Iversen, Erik

Navn Dato
Hagen, Brita 2023-04-11

Identifikasjon
 bankID™ Hagen, Brita

Navn Dato
Rønning, Sander 2023-04-11

Identifikasjon
 bankID™ Rønning, Sander



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



Faste kostnader vedr. heisen er kontrakt med Reber Schindler Heis AS på service.
Årspremien er kr.26 323,2-. Denne fordeles med kr. 2 193,60 pr. mnd.

Heisregnskap for 2022		Kostnader	Inntekter
01.01.2022	Gjeld til beboere pr. 2021		<u>40 388,8</u>
Januar	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Safetel AS Heisalarm		
	Telenor, heistelefon		
	Service	3285,4	
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
	Saldo pr. januar	5594,55	44 139,2
Februar	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Safetel AS Heisalarm		
	Reber Schindler		
	Heiskontrollen AS		
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
	Saldo pr. februar	2309,15	51 175,1
Mars	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	heiskontrollen		
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
	Saldo pr. mars	2309,15	58 210,9
April	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Safetel AS Heisalarm		
	Service	30143,9	
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
	Saldo pr. april	32453,05	35 802,9
Mai	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Safetel AS Heisalarm		
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
	Saldo pr. mai	2309,15	42 138,7
Juni	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Schindler rep		
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
	Saldo pr. juni	2309,15	49 174,6
Juli	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
	Saldo pr. juli	2309,15	56 210,4
August	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Schindler rep		
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
	Saldo pr. august	2309,15	63 246,3
September	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Schindler	10294,36	
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
		12603,51	
	Saldo pr. september		59 987,7
Oktober	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Reber Schindler	55723,86	
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
		58033,01	
	Saldo pr. oktober		11 299,7
November	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Schindler		
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
		2309,15	
	Saldo pr. november		18 335,6
Desember	Innbetalinger fra beboere		9345,00
	Schindler		
	Andel serviceavtale	<u>2309,15</u>	
		2309,15	
	Saldo pr. desember		25 371,4

Oversikten viser for mye innbetalt fra beboere.

Lillestrøm 31. desember 2022

0



Til årsmøtet i Olstadmoen Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Olstadmoen Boligsameie 1 som viser et overskudd på NOK 164 267. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 16. april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

Dato og tid

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

16.04.2023 14.25.43

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



**VEDTEKTER
FOR OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1**

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

Vedtektene er sist endret 29.06.2021.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

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

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

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

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

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

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

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

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

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

§ 3 SEKSJONSEIERNE, VILKÅR – UMLEIE

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

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



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

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

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

§ 4 FELLESGIFTER

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

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

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

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

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

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

Nærmere innhold av seksjonseiers plikter følger av eierseksjonsloven § 32.

§ 5 VEDLIKEHOLD

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

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



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

§ 6 VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 7 STYRET

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

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

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner og treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

§ 9 OM STYREMØTET

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



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

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

§ 10 OM ÅRSMØTET

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

§ 11 INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

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



§ 13 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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

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

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

§ 15 FORRETNINGSFØRER

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

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

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



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

§ 16 MISLIGHOLD

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

§ 17 FRAVIKELSE

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

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

§ 19 GARASJEANLEGG/BODER

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

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

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

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



Leiet garasjeplass kan sies opp med en måneds varsel.

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

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

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

Garasjekart:

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

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

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

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

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

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

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

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 21 HABILITETSREGLER OG MINDRETALLSVERN FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan delta i en avstemning om



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

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

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

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

§ 22 AVTALEBEGRENSNINGER

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

§ 23 VEDLIKEHOLDSBEGRENSNINGER

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

§24 VALGKOMITE

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

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



HUSORDENSREGLER

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

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

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

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



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



VEDTEKTER FOR OLSTADMOEN BOLIGSAMEIE 1

Vedlegg 1: Garasjekart

