



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2607

SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 30. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2607>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling
7. Vedtektsendring
8. Valg av styremedlemmer

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christopher Schie

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kathrine Holter og Ole Petter Hobbesland er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat dekkes av egenkapitalen.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

#### **Vedlegg**

1. Regnskap 2024 og revisjonsberetning.pdf
2. GDV\_Årsrapport 2024 .pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av styrehonorar**

Forslag fremmet av:

Ole Petter Hobbesland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000,-

#### **Styrets innstilling**

Agendapunktene 5 og 6 er da revidert med alternativt vedtak om styrehonorar etter forslag fra beboer Ole Petter Hobbesland.

Endringen er som følger:

Styrehonoraret er redusert fra kr 200 0000 til kr 75 000

Særskilt godtgjørelse er økt fra kr 150 000 til kr 275 000

Det er sentralt for styret at styreleder får godtgjørelse for det omfattende arbeid som er utført med å få utbedret kvaliteten på sameiets bygg og uteareal iht. gjeldende forskrifter og salgsoppgave. Dersom sameiet skulle leid inn ekstern prosjektledelse og kompetanse på veien mot utbedring og forliksavtale ville kostnaden for sameiet vært på et vesentlig høyere nivå og fellesutgiftene måtte vært økt tilsvarende.

Styret legger til grunn en positiv beslutning av reviderte vedtak.

Ekstraordinær godtgjørelse «finansieres» ved redusert styrehonorar og reduserte utgifter til juridisk bistand iht. budsjett. Godtgjørelsen representerer dermed ikke økning i fellesutgiftene utover dagens nivå.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

---

Sak 6

## Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling

Forslag fremmet av:

Ole Petter Hobbesland

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tvisten med utbygger, som har pågått over flere år, har medført et betydelig merarbeid for styret. Omfanget har representert et merarbeid som er langt mer enn det som kan forventes utført som ordinært styrearbeid. Arbeidet har vært utført både på dagtid og kveldstid, og forutsatt fleksibel bruk av arbeidstiden til styremedlemmene. Dersom styret skulle fakturert timene som har medgått, hadde kostnaden for sameiet vært svært høyt. Det vurderes som rimelig at noe av merarbeidet godtgjøres. Sameiets bygg og fellesarealer hadde ikke kommet i den kvalitetsmessig stand som som det har gjort og forliksavtale på tilsvarende nivå inngått, uten styreleders omfattende innsats, arbeid og kompetanse. Det henvises til årsrapporten der noe av arbeidet med befaringer, inngåelse av avtaler med fagkyndige, rapportgjennomganger, saksforberedelse til Tingretten med påfølgende forhandlinger mot en avtale, er redegjort for.

Det presiseres at slik godtgjørelse er i tråd med praksis for ekstraordinært styrearbeid, jf. sameiets forretningsfører OBOS.

### Styrets innstilling

Styret imøteses en engangsgodtgjørelse for å kompensere noe av merarbeidet knyttet til sak mot utbygger på kr 275 000,-

### Forslag til vedtak

Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist settes til kr 275 000,-

---

Sak 7

## Vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forliks avtale ble inngått mellom Sameiet Gamle Drammensvei 46 og Andenæs ANS (utbygger) 4. mars 2025. Avtalen forutsetter endring av sameiets vedtekter. Forslag til vedtektsendringer gjenspeiler avtalen som ble inngått mellom partene.

### Forslag til vedtak

Vedtektene endres iht. forslag og innstilling

### Vedlegg

3. GDV\_Innstilling til endring av vedtektene.pdf

---

Sak 8

## Valg av styremedlemmer

Styreleder og styremedlemmer

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christopher Schie

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Henrik Frogh
  - Sissel Klepp
-

**SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46**  
**ORG.NR. 926 000 837, KUNDENR. 2607**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 718 610	1 613 676	1 613 676	2 071 000
Andre inntekter	3	360 634	271 214	0	185 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 079 244</b>	<b>1 884 890</b>	<b>1 613 676</b>	<b>2 256 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-17 625	-17 625	-17 625	-18 000
Styrehonorar	5	-125 000	-125 000	-125 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-8 882	-9 860	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 598	-78 550	-83 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-706 861	-645 560	-10 000	-1 010 000
Drift og vedlikehold	8	-307 467	-233 247	-306 000	-396 000
Forsikringer		-151 269	-103 681	-115 000	-173 000
Kommunale avgifter	9	-284 417	-262 381	-307 000	-323 000
Energi/fyring	10	-227 067	-429 285	-60 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 212	-149 503	-158 000	-185 000
Andre driftskostnader	11	-375 615	-395 367	-349 000	-398 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 449 013</b>	<b>-2 450 059</b>	<b>-1 540 625</b>	<b>-3 063 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-369 769</b>	<b>-565 169</b>	<b>73 051</b>	<b>-807 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 140	752	0	0
Finanskostnader	13	-57 754	-9 592	0	-214 295
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-56 614</b>	<b>-8 840</b>	<b>0</b>	<b>-214 295</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-426 383</b>	<b>-574 009</b>	<b>73 051</b>	<b>-1 021 295</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-401 195		
Udekket tap		-426 383	-172 814		



**SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46**  
**ORG.NR. 926 000 837, KUNDENR. 2607**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	206
Forskuddsbetalte kostnader		43 879	41 015
Energiavregning	14	425 670	364 075
Driftskonto OBOS-banken		605 659	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	27
Sparekonto OBOS-banken		5 517	5 325
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 080 725</b>	<b>410 648</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 080 725</b>	<b>410 648</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-599 198	-172 814
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-599 198</b>	<b>-172 814</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 461 377	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 461 377</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 044	19 336
Leverandørgjeld		192 895	274 138
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 450 000)			289 989
Påløpte renter		607	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>218 546</b>	<b>583 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 080 725</b>	<b>410 648</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.03.2025

Styret i Sameiet Gamle Drammensvei 46

Christopher Schie

Sissel Klepp

Tonny Johansen

Arne Henrik Frogh



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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 522 101
TV/Internett	170 940
Lånekostnad	25 569
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 718 610</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Tillegg kapital innkalling	360 634
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>360 634</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 125 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 882.

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

Juridisk bistand	-419 678
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 546
Fabel Arkitekter AS	-40 550
Ingeniørfirma	-238 312
Opak AS	-5 775
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-706 861</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-19 594
Drift/vedlikehold VVS	-14 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 575
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 915
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 678
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-77 906
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 135
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-307 467</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-208 936
Renovasjonsavgift	-75 482
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-284 417</b>

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

Fjernvarme	-227 067
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-227 067</b>

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

Lokalleie	-2 000
Container	-55 727
Vaktmestertjenester	-179 041
Renhold ved firmaer	-135 441
Andre fremmede tjenester	-601
Bank- og kortgebyr	-2 805
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-375 615</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 140</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-39 042
Renter på leverandørgjeld	-804
Renter og provisjon på kassekreditt	-17 908
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-57 754</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-201 324
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-201 324</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	26 565
Strøm	463 422
Oppgjørskonto	137 008
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>626 994</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>425 670</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2024

-1 500 000

Nedbetalt i år

38 623

---

1 461 377**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****1 461 377**

---



## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, 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>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christopher Schie	Gamle Drammensvei 46 F
Styremedlem	Arne Henrik Frogh	Gamle Drammensvei 46 F
Styremedlem	Sissel Klepp	Gamle Drammensvei 46 D
Styremedlem	Tonny Johansen	Vestliveien 6

### Kontaktinformasjon

#### Vibbo

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

#### Generelle opplysninger om Sameiet Gamle Drammensvei 46

Sameiet består av 35 seksjoner.

Sameiet Gamle Drammensvei 46 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926000837, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

14      30

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

#### Forretningsførsel og revisjon

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

## **Styrets arbeid**

Styret har i hovedsak arbeidet med forberedelse av sak mot utbygger. Styret har i 2024 protokollført ni (9) styremøter. Det ble i tillegg avholdt en rekke møter hvor saken mot utbygger ble behandlet..

Utallige timer tid har gått med til å inspisere feil og mangler, inngå avtaler og løpende bistå fagkyndige i deres arbeid mht. å avklare/utrede tilstand på bygg og fellesarealer, innhente priser for utbedring, samt ferdigstille sakspapirer for oversendelse til Tingretten. Styrets leder har under hele prosessen hatt løpende dialog med sameiets advokat.

Beboermøte ble avholdt 12. mars hvor styret informerte i saken mot utbygger.

Styret har også vært i dialog med kommunen knyttet til status på utearealer og fasade sett opp mot hva som er bygge meldt og angitt i prospekt.

Serviceavtaler for drift og vedlikehold av bygget er blitt kontinuerlig evaluert og fulgt opp.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### **Vesentlig avvik**

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstraordinære innbetalinger fra sameierne.

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader til advokatbistand og rapportutarbeidelse av fagkyndige.

### **Resultat**

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

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.**

Sameiet hadde pr. 31.12.2024 negativ arbeidskapital på kr -599 198, -. Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2025 i form av økte felleskostnader.

Styret inngikk i mars 2025 forliksavtale med utbygger, slik at tilsvarende ekstraordinære kostnader som sameiet ble påført i 2023 og 2024 forventes ikke etter inngått avtale i 2025.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

### **Kommunale avgifter i BÆRUM kommune**

I Bærum kommune øker vann- og avløpsavgiften med x%.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på x % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Gamle Drammensvei 46.

### **Langsiktig gjeld**

Sameiet tok opp kr 1,5mill i lån for å betjene utgiftene i saken mot utbygger. Pr 31.12.2024 var sum langsiktig gjeld på kr 1 461 377. Styret har budsjettetert for økte felleskostnader for å håndtere lånets avdrag og renter.

### **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 2025.

Budsjettet er basert på 27 % økning av felleskostnadene fra 01.04.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

# Forslag til endring av vedtekter for Sameiet Gamle Drammensvei 46

## Pkt 2.4 Bil- og sykkelparkering (første avsnitt)

### **Gjeldende tekst:**

Hver boligseksjon har én bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. I tillegg har hver boligseksjon, med unntak av seksjon 1, 2, 5 og 18, evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass innenfor sameiets fellesareal som er avsatt til parkering, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, 2. punktum. Seksjon 1, 2 og 5 har derimot sammen med næringsseksjonene 34 og 35 parkeringsplasser inne som tilleggsdel.

### **Forslag til ny tekst:**

Hver boligseksjon har én bod hver lagt til seg som en tilleggsdel. I tillegg har hver boligseksjon, med unntak av seksjon 1, 2, 5, 18, 23 og 29 evigvarende eksklusiv bruksrett til én parkeringsplass innenfor sameiets fellesareal som er avsatt til parkering, jf. eierseksjonsloven § 25 sjette ledd, 2. punktum. Seksjon 1, 2 og 5 har derimot sammen med næringsseksjonene 34 og 35 parkeringsplasser inne som tilleggsdel.

## Pkt 3 Rettslig råderett (siste avsnitt)

### **Gjeldende tekst:**

Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

### **Forslag til ny tekst:**

Det presiseres at eierne av utendørs parkeringsplasser som er seksjonert som tilleggsdel også kan benytte disse til avgiftsbelagt parkering. Det samme gjelder for øvrige parkeringsplasser som ikke tilhører boligseksjonene som tilleggsdeler.

Boligseksjonene kan benytte parkeringsplassene vederlagsfritt etter kl 18:00 på hverdager, kl 15:00 på lørdager og hele dagen på søn- og helligdager.

## Pkt. 5.2 Drift, renhold og vedlikehold av fellesareal (første avsnitt)

### **Gjeldende tekst:**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på

fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

**Forslag til ny tekst:**

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Unntak fra dette er ventilasjonsaggregat næring hvor næringsseksjonene har drift- og vedlikeholdsansvaret. Sameiet seksjonseiere har drifts- og vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegget i boder og garasje. Sameiets boligeiere har drift- og vedlikeholdsansvaret for ventilasjonsanlegget i egen bolig.

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter forrige punkt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

## Pkt 6.1 Fordeling av felleskostnader (andre avsnitt)

**Gjeldende tekst:**

Det presiseres at drift, vedlikehold og oppgradering av alle ventilasjonssystemer, til boligene, næringsseksjoner og boder/garasje i kjelleretasjer inngår i felleskostnadene og fordeles mellom samtlige sameiere etter størrelsen på sameiebrøken.

**Forslag til ny tekst:**

Det presiseres at næringsseksjoner betaler drift, vedlikehold og oppgradering av ventilasjonsaggregat næring. Sameiets seksjonseiere betaler drift, vedlikehold og oppgradering av ventilasjonsanlegget for boder/garasje gjennom felleskostnadene som fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøken. Sameiets boligeiere betaler drift, vedlikehold og utvikling av ventilasjonsanlegget i egen bolig.

## Nytt pkt 6.3 Kostnader ved eierskifte

Ved eierskifte skal den nye eieren betale en avgift til sameiet på kroner 1 800,- for å dekke kostnader knyttet til oppdatering av skilt, postkasser og informasjonstavler. Avgiften skal betales innen fem dager etter at eierskiftet er registrert. Styret er ansvarlig for å sørge for at skilt, postkasser og informasjonstavler oppdateres innen rimelig tid etter at avgiften er mottatt.

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 30.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 3.05.25

Selskapsnummer: 2607 Selskapsnavn: SAMEIET GAMLE DRAMMENSVEI 46

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

#### Sak 1 Valg av møteleder

Christopher Schie

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Kathrine Holter og Ole Petter Hobbesland er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000,-

For

Mot

**Sak 6 Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist - Engangsutbetaling**

Særskilt godtgjørelse for styrets merarbeid ifm. rettstvist settes til kr 275 000,-

For

Mot

**Sak 7 Vedtektsendring**

Vedtektene endres iht. forslag og innstilling

For

Mot

**Sak 8 Valg av styremedlemmer**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Christopher Schie

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Arne Henrik Frogh

Sissel Klepp



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.