



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 885 546
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE
Forretningsadresse: 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

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
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 284 495	1 399 596
Sum inntekter		1 284 495	1 399 596
Kostnader			
Lønnskostnad		47 971	62 074
Annen driftskostnad		2 832 088	882 568
Sum kostnader		2 880 059	944 642
Driftsresultat		-1 595 564	454 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 106	4 847
Sum finansinntekter		14 106	4 847
Annen finanskostnad		30 971	
Sum finanskostnader		30 971	0
Netto finans		-16 865	4 847
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 612 429	459 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 612 429	459 801
Årsresultat		-1 612 429	459 801
Totalresultat		-1 612 429	459 801
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 612 429	459 801
Sum overføringer og disponeringer		-1 612 429	459 801



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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			6 695
Andre fordringer			175 508
Sum fordringer		0	182 203
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 943	943 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 943	943 300
Sum omløpsmidler		667 943	1 125 502
SUM EIENDELER		667 943	1 125 502

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			902 210
Udekket tap		710 219	
Sum opptjent egenkapital		-710 219	902 210
Sum egenkapital		-710 219	902 210
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 342 003	
Sum annen langsiktig gjeld		1 342 003	0
Sum langsiktig gjeld		1 342 003	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		283	
Leverandørgjeld		24 466	194 983
Skyldige offentlige avgifter		4 172	14 116
Annen kortsiktig gjeld		7 239	14 194
Sum kortsiktig gjeld		36 159	223 293
Sum gjeld		1 378 162	223 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 943	1 125 502



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474517

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 885 546
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE
Forretningsadresse: 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: Kristoffer Olstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap 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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 976 885 546
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 284 495	1 399 596
Sum inntekter		1 284 495	1 399 596
Kostnader			
Lønnskostnad		47 971	62 074
Annen driftskostnad		2 832 088	882 568
Sum kostnader		2 880 059	944 642
Driftsresultat		-1 595 564	454 954
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 106	4 847
Sum finansinntekter		14 106	4 847
Annen finanskostnad		30 971	
Sum finanskostnader		30 971	0
Netto finans		-16 865	4 847
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 612 429	459 801
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 612 429	459 801
Årsresultat		-1 612 429	459 801
Totalresultat		-1 612 429	459 801
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 612 429	459 801
Sum overføringer og disponeringer		-1 612 429	459 801



Organisasjonsnr: 976 885 546
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

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			6 695
Andre fordringer			175 508
Sum fordringer		0	182 203
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		667 943	943 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		667 943	943 300
Sum omløpsmidler		667 943	1 125 502
SUM EIENDELER		667 943	1 125 502

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			902 210
Udekket tap		710 219	



Sum opptjent egenkapital	-710 219	902 210
Sum egenkapital	-710 219	902 210
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 342 003	
Sum annen langsiktig gjeld	1 342 003	0
Sum langsiktig gjeld	1 342 003	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	283	
Leverandørgjeld	24 466	194 983
Skyldige offentlige avgifter	4 172	14 116
Annen kortsiktig gjeld	7 239	14 194
Sum kortsiktig gjeld	36 159	223 293
Sum gjeld	1 378 162	223 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	667 943	1 125 502



Organisasjonsnr: 976 885 546
BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Boligsameiet Brekke Terrasse

Digitalt årsmøte avholdes 8. mars - 15. mars 2021





Digital avstemning ordinært årsmøte 2021

Velkommen til Boligsameiet Brekke Terrasse årsmøte. Møtet gjennomføres digitalt. Møtet åpner 8. mars kl. 12:00 og lukker 15. mars kl. 12:00. Du kan finne møtet på følgende adresse:

<https://www.styrerommet.no/eier/1249/arsmote/2021>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Markise - Forslag om annet fargevalg på markise.
6. Endring av vedtekene for hvor lenge varamedlemmer velges
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Brekke Terrasse

Ivar Grytten

Arild Gangnes

Egil Jørgensen



Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen blir signert digitalt

Forslag til vedtak

Marius Gurigard Simonsen og Pål Grenager valgt til å signere protokollen



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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2021 -.pdf

2. 1249 Boligsameiet Brekke Terrasse.pdf

3. 1249 Boligsameie Brekke Terrasse.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Grytten	Maridalsveien 374 A
Styremedlem	Arild Gangnes	Maridalsveien 370 A
Styremedlem	Egil Jørgensen	Maridalsveien 370 A
Varamedlem	Kari Hauff	Maridalsveien 372
Varamedlem	Peter Bø Mørk	Maridalsveien 374 A

Valgkomiteen

Pål Grenager	Maridalsveien 374 A
Svein Myrvang	Maridalsveien 372

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Boligsameiet Brekke Terrasse

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Brekke Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976885546, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 370A,370B
372,374A,374B

Gårds- og bruksnummer :
59 699

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 Brekke Terrasse 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.



Styrets arbeid

Sameiet har i 2020 fått vasket og malt alle fasadene, og råtne panelbord og vindskier har blitt skiftet.

Sommeren 2020 var det økende problem med tilsig av vann fra Peder Grøns vei, og vi har vært i kontakt med kommunen og jobbet med å finne en løsning på dette problemet. Det viser seg at problemet skyldes lekkasje av kloakk, og kommunen er nå på saken og har ansvar for å løse problemet.

Vi har ellers utarbeidet en oversikt over alle trær på eiendommen, og vil snart be beboerne komme med tilbakemelding på om det er trær som ønskes fjernet eller beholdt.

Styret har også innhentet mer informasjon om kostnader og krav i forbindelse med en eventuell omgjøring av fellesrommet til et utleielokale for beboere. Dette forslaget vil bli tatt opp på et ekstraordinært årsmøte så snart det er mulig å møtes fysisk igjen. Det har også blitt planlagt og hentet inn tilbud på maling av oppgangen i 372, og det planlegges at denne vil bli malt før sommeren i år.

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.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 284 495,- mot budsjett kr 1 162 000,-. Avviket skyldes i hovedsak 10% økning av felleskostnader og økning av Tv-Avgift med kr 40,- pr mnd/seksjon fra januar 2020. Disse endringene er ikke blitt oppdatert i budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 880 059,-. Mot budsjett kr 2 394 700,-. Dette er kr 485 359,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Infrastruktur garasje og rens av tak..

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 612 429,- og foreslås dekket ved overføring fra 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 636 784,-. 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 ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 10 053,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Brekke Terrasse.

Lån

Boligsameiet Brekke Terrasse har lån i Obosbanken. Opprinnelig lån kr 1 400 000,-. Annuitet, kvartalsforfall og flytende rente. Nedbetalt 2031 For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 5 % økning av felleskostnadene fra 01.03.2021.

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 Boligsameie Brekke Terrasse

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameie Brekke Terrasse 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 regnskapsestimaterne 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 bokføringskikk i Norge.

Bodø, 15. februar 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Boligsameie Brekke Terrasse

A member firm of Ernst & Young Global Limited

10 av 42

2

Penneo Dokumentnøkkel: 71WDN-B5GOY-5ZCBH-J7663-07GEFMZCGS



BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE ORG.NR. 976 885 546, KUNDENR. 1249

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 282 368	1 162 176	1 162 000	1 330 000
Ladepunkt		1 502	0	0	0
Andre inntekter	3	625	237 420	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 284 495	1 399 596	1 162 000	1 330 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-17 971	-32 074	-4 500	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 000	-5 000	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-89 420	-87 155	-89 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-12 754	-2 123	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-1 970 015	-61 104	-1 506 200	-512 200
Forsikringer		-99 910	-89 492	-95 000	-106 000
Kommunale avgifter	9	-264 952	-245 073	-264 000	-266 500
Energi/fyring		-24 216	-35 617	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 512	-151 196	-157 000	-170 000
Andre driftskostnader	10	-202 308	-205 809	-200 500	-197 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 880 059	-944 642	-2 394 700	-1 427 700
DRIFTSRESULTAT		-1 595 564	454 954	-1 232 700	-97 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 106	4 847	0	0
Finanskostnader	12	-30 971	0	-1 000	-50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-16 865	4 847	-1 000	-50 000
ÅRSRESULTAT		-1 612 429	459 801	-1 233 700	-147 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	459 801		
Fra opptjent egenkapital		-902 210	0		
Udekket tap		-710 219	0		



BOLIGSAMEIE BREKKE TERRASSE
ORG.NR. 976 885 546, KUNDENR. 1249
BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	6 695
Forskuddsbetalte kostnader		0	175 508
Driftskonto OBOS-banken		30 035	199 036
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 310	10 675
Sparekonto OBOS-banken		635 598	733 588
SUM OMLØPSMIDLER		667 943	1 125 502
SUM EIENDELER		667 943	1 125 502
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	902 210
Udekket tap	13	-710 219	0
SUM EGENKAPITAL		-710 219	902 210
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 342 003	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 342 003	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 587	11 141
Leverandørgjeld		24 466	194 983
Skyldige offentlige avgifter	15	4 172	14 116
Påløpte renter		283	0
Annen kortsiktig gjeld	16	1 652	3 053
SUM KORTSIKTIG GJELD		36 159	223 293
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		667 943	1 125 502
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.02.2021
Styret i Boligsameie Brekke Terrasse

Ivar Grytten /s/

Arild Gangnes /s/

Egil Jørgensen/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 131 168
TV-Avgift	151 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 282 368

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Portåpner	625
SUM ANDRE INNETEKTER	625

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-11 550
Påløpte feriepenger	-1 652
Arbeidsgiveravgift	-6 091
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 322
SUM PERSONALKOSTNADER	-17 971

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 254
Andre konsulentonorarer	-10 500
SUM KONSULENTHONORAR	-12 754

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 626 607
Drift/vedlikehold elektro	-14 525
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-306 506
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 702
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 970 015

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-161 038
Renovasjonsavgift	-103 914
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-264 952

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-80 440
Snørydding	-73 875
Gressklipping	-41 096
Andre fremmede tjenester	-1 365
Kopieringsmaterieil	-679
Andre kontorkostnader	-30
Porto	-1 586
Bank- og kortgebyr	-2 989
Velferdskostnader	-249
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 308

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	111
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 010
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 985
SUM FINANSINNTEKTER	14 106

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-30 971
SUM FINANSKOSTNADER	-30 971

NOTE: 13**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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-1 400 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	57 997
	-1 342 003

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 342 003**

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 310
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 862
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-4 172



11

Boligsameiet Brekke Terrasse

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 652
-------------	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 652
-----------------------------------	---------------



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post: brekketerrasse@styrommet.no

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.

Vaktmester

Styret kontaktes ved behov for vaktmestertjenester

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles skriftlig av forretningsfører [oef@oef.no](mailto: oef@oef.no)
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88143752. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Boligsameiet Brekke Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



VEDTEKTER

for

Boligsameiet Brekke Terrasse, org. nr. 976 885 546

Vedtektene er vedtatt i sameiermøte 23. september 1996.

Revidert i sameiermøte den 22.mars 1999

Endret i sameiermøte 23. april 2003

Endret i sameiermøte 25. april 2007

Endret i sameiermøte 9. mars 2015

Endret i sameiermøte 7. mars 2017

Revidert i årsmøte den 13. mars 2018

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Brekke Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 16.10.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 59, bnr. 699 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-2 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:



- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte ved f.eks. støy, lukt e.lign.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Herunder gjelder gasspeis, gasskomfyr og liknende.
- Seksjonseiere kan av styret tillates å montere heve/skyvedør fra sin stue mot sin terrasse. Det forutsettes at eventuelt nødvendig godkjenninger foreligger fra kommune. Det forutsettes at bredden på ny dør blir lik totalbredde av eksisterende vindu og dør til sammen. Det forutsettes samme visuelle karakter på det ferdige produktet, med tanke på fager og overflater. Det forutsettes videre at arbeidet blir fagmessig utført.



Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Garasje plasser kan bare leies av beboere i Boligsameiet Brekke Terrasse.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) 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.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen



- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign., som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon evt. fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Vedlikehold av egen innsatt heve-/skyvedør i gjeldende seksjon trekkes ut av sameiets ansvar. Dette gjelder dermed framtidig vedlikehold, eventuelle reklamasjonshåndtering, forsikringsaker etc. Dette vil fra tidspunktet for skifte av dør ligge under seksjonseiers, inkludert framtidige seksjonseiers, ansvar. Det er gitt tillatelse til seksjon 29 om å sette inn heve-/skyvedør. Vedtekter vil bli oppdatert ved hver årsmøte med hvilke seksjoner som har fått tillatelse.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler utenom godkjente heve-/skyvedører som er seksjonseiers ansvar.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. TV-avgiften fordeles pr. abonnement.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.



(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

Den som er umyndig kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.



(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.



9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning



- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

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.



10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.



11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



HUSORDENSREGLER

FOR

BOLIGSAMEIET BREKKE TERRASSE

AV 3. DESEMBER 1996

Endret: 23.04.97, med tillegg i pkt. 6 og 7

Endret: 23.04.03, med tillegg i pkt. 2.

Endret: 21.04.04, med tillegg i pkt. 2.

Endret: 14.03.13, med tillegg i pkt. 2.

Endret: 27.02.14, endring i pkt. 4.

**Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg Torg 1
Postb. 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Tlf.: 22 86 59 99**



1. Innledning.

Husordensreglene har til hensikt å sørge for at bomiljøet og forhold naboene i mellom blir godt. Orden og vennlig opptreden vil skape trivsel.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av den enkeltes husstand, leietakere og andre som gis adgang til eiendommen.

Styret kan vedta midlertidige husordensregler som må endelig vedtas senest av påfølgende sameiemøte.

Henvendelse til styret eller forretningsfører angående husorden skal skje skriftlig.

Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet mellom de berørte parter.

2. Ro i leilighetene.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene, slik at andre ikke sjeneres.

Høylydt bruk av stereoanlegg og musikkinstrumenter sjenerer naboer, og bør derfor unngås. Vær spesielt oppmerksom ved bruk av terrasser i sommerhalvåret.

Fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro i leilighetene. Ved sosialt sammenkomst der sjenerende støy vil kunne forekomme etter kl. 23.00, bør naboene varsles på forhånd. Arbeide i leilighetene som boring, banking, saging etc. skal ikke foregå etter kl. 21.00. Dersom et slikt arbeide er absolutt nødvendig etter denne tid, skal naboene underrettes på forhånd.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Det anbefales at samtlige rom holdes oppvarmet.

Det er forbud mot bruk av gass og kullgrill på terrassene. Bruk av elektrisk grill er tillatt.

3. Bruk av fellesareal.

Av hensyn til sikkerhet, generell adkomst og rengjøring er det ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppganger, trapper og repoer.

Barnevogn, sykler, sportsutstyr etc. plasseres i den enkeltes bod, event. garasjeplass. Dog kan barnevogn som er i daglig bruk, plasseres i kjellergangen under trappen, etter avtale med naboene i oppgangen.

Det er ikke tillatt å hensette skotøy på repoer/trappeopp ganger. Disse skal bringes inn i den enkeltes leilighet.

Ønsker noen å pynte opp i oppganger med bilder, planter etc., skal det være enighet blant de berørte naboer.

Forandring av fellesareal er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning. Ved nyinnstallasjon eller utskifting av markiser skal det benyttes markiseduk som er godkjent av styret. Prøve på godkjent markiseduk kan fås ved henvendelse til styreleder.

For å hindre uvedkommende i å ta seg inn i bygningene plikter beboere å holde inngangsdører, dører til garasje, boddører og garasjeporter låst til enhver tid.



Ukjente som ringer på under påskudd av å skulle levere varer etc. skal ikke slippes inn, med mindre man har full visshet om at de har lovlig ærend i bygningen. Husk å påse at garasjeport lukkes etter inn- og utkjøring!

4. Renhold og plassering av avfall.

Husholdningsavfall skal pakkes inn før det kastes i containere. Papir legges i egne (grønne) containere. Avfall som på grunn av størrelse og form ikke får plass i containere må den enkelte selv besørge bortkjørt, og ikke hensette i søppelbod.!

Maling og annet spesialavfall må av den enkelte bringes til nærmeste miljøstasjon. (bensinstasjon) Teppebanking og risting av sengetøy fra vinduer og terrasser er ikke tillatt.

5. Dyrehold.

Alminnelig dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for andre i sameiet. Lufting av dyr skal skje under kontroll. Ekskrementer fjernes omgående. Hunder skal føres i bånd på sameiets grunn.

6. Parkering av biler.

Iflg. kjøpekontrakt mellom selger Selvaagbygg A/S og den enkelte seksjonseier er det tildelt **kun en parkeringsplass pr. eier.** Den enkelte eier/beoer plikter derfor å hensette sitt kjøretøy på tildelt plass i garasje eller merket parkeringsplass ute.

(seksj. 15 og 18)

Parkering på gjesteplass er for sameiets gjester, og det er derfor **ikke tillatt for fastboende å parkere her.** Har beboere mer enn en bil, må parkering skje utenfor sameiets grunn (f.eks. i Peder Grøns vei, Maridalsveien, Kjelsåsveien.)

Gjesteparkering utover 3 døgn skal klareres med styret.

Stopp for av- og pålessing for fastboende på gjesteparkering er tillatt.

Brudd på Sameiets parkeringsbestemmelser vil kunne medføre at kjøretøy blir fiernet på eiers regning og risiko.

Ledige park. plasser skal fortrinnsvis leies ut til beboere i sameiet. Større reparasjoner av biler er ikke tillatt på sameiets grunn, eller i eiers garasje.

7. Meldinger, rundskriv, generelt, etc.

Eventuelle meldinger fra det lovlig valgte styret eller den styret bemyndiger skal tilkjennegis ved oppslag og/eller rundskriv, og det pliktes etterkommet på samme måte som husordensregler.

Salg av seksjoner skal skriftlig meldes styret og forretningsfører.

Navneskilt på ringetablå/postkasse besørgeres av styret, og belastes ny eier etter regning.

Forøvrig henvises til Vedtekter for Sameiet Brekke Terrasse.

SAMEIET BREKKE TERRASSE, 3. DESEMBER 1996

ENDRET: 23. APRIL 1997, med tillegg i pkt. 6 og 7.

23. APRIL 2003, med tillegg i pkt. 2.

21. APRIL 2004, med tillegg i pkt. 2.

14. MARS 2013, med tillegg i pkt. 2.

27. FEBRUAR 2014, endret i pkt. 2.

STYRET

33 av 42



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000,-



Sak 5

Markise - Forslag om annet fargevalg på markise.

Forslag fremmet av: Gunn Løvli

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Farge på markise ref husordensregler 3.

Fargen på dagens markiser er ikke så lett tilgjengelig. Forslaget er å finne ny farge som er dus, ikke for mørk og ikke for lys, og som harmonerer med fargene på bygg og de markisene som allerede er installert. Ny farge vil gjelde ved bestilling av nye markiser og ved bytte av duk.

Styrets innstilling

Styret stiller seg i utgangspunktet negativ til forslaget, og har følgende kommentarer:

- 1) Vi har ikke selv inntrykk av at det er vanskelig å få tak i duken som benyttes nå (vi kjenner til i hvert fall én markiseleverandør som kan levere duken)
- 2) Vi har inntrykk av at de fleste er fornøyd med duken som benyttes nå, og tror det vil være rart om en andel av beboerne etter hvert vil ha en duk med annen farge/mønster en det resten har. Ettersom markiseduker har lang levetid, vil det kunne ta en del år før alle ender opp med samme duk.
- 3) Dersom flertallet likevel er for forslaget, mener vi at endelig farge/mønster som blir valgt av arbeidsgruppen bør stemmes over (vi har lagt til et alternativ forslag til vedtak der det presiseres at endelig forslag til farge/mønster skal stemmes over).

NB: Dersom punkt 1 i vedtaket får flertall, blir arbeidsgruppe valgt av forslagsstiller i etterkant av årsmøtet, ettersom vi ikke får gjort dette i digitalt årsmøte.

Forslag til vedtak 1

1. Det settes sammen en arbeidsgruppe som finner ny(e) forslag til farger/mønster som harmonerer med farge på bygg og markiser som er installert. Forslag til ny farge sendes på høring til beboere for tilbakemelding og innspill, men skal ikke kreve avstemming. Arbeidsgruppen innhenter tilbud på markise og bytte av duk. Bytte av duk er frivillig. Installasjon av markise er frivillig.
2. Om pkt 1 får flertall velges deltakere i arbeidsgruppe i årsmøtet.

Forslag til vedtak 2

1. Det settes sammen en arbeidsgruppe som finner ny(e) forslag til farger/mønster som harmonerer med farge på bygg og markiser som er installert. Forslag til ny farge sendes på høring til beboere for tilbakemelding og innspill, og beboere vil da få muligheten til å stemme for eller i mot forslaget. Denne avstemmingen trenger ikke å skje på et årsmøte. Det kreves flertall blant de som stemmer for at endelig forslag skal bli vedtatt. Arbeidsgruppen innhenter tilbud på markise og bytte av duk, men beboere kan fritt benytte seg av leverandør så lenge samme farge/mønster brukes. Bytte av duk er frivillig. Installasjon av markise er frivillig.



2. Om pkt 1 får flertall velges deltakere i arbeidsgruppe av forslagsstiller i etterkant av årsmøtet.



Sak 6

Endring av vedtekene for hvor lenge varamedlemmer velges

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Pga en misforståelse i 2018 ble vedtktene endret til at "varamedlemmer velges for ett år". Vi ønsker nå å endre dette tilbake til at varamedlemmer velges for to år.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til dette.

Forslag til vedtak

I vedtektene endres del (2) under 8-1 til:

"Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Varamedlemmer velges for to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."

Tidligere var denne delen slik:

"Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.
Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges."



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Følgende styreroller står på valg.

Valgkomiteens innstilling

Styremedlem: Arild Gangnes og Yngve Næri

Varamedlem: Stine Marie Nielsen og Kari Hauff

Valgkomite: Egil Jørgensen og Svein Myrvang

Valg av 2 styremedlemmer

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Arild Gangnes
- Yngve Næri

Valg av 2 varamedlemmer

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Stine Marie Nielsen
- Kari Hauff



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
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.