



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 797 821
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 026 580	3 490 049
Sum inntekter		7 026 580	3 490 049
Kostnader			
Lønnskostnad		370 889	91 280
Annen driftskostnad		7 344 609	2 284 764
Sum kostnader		7 715 498	2 376 044
Driftsresultat		-688 918	1 114 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 304	1 830
Sum finansinntekter		4 304	1 830
Annen finanskostnad		26 260	
Sum finanskostnader		26 260	0
Netto finans		-21 955	1 830
Resultat før skattekostnad		-710 873	1 115 835
Årsresultat		-710 873	1 115 835
Totalresultat		-710 873	1 115 835
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-710 873	1 115 835
Sum overføringer og disponeringer		-710 873	1 115 835



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 578	29 755
Andre fordringer		1 151 520	917 029
Sum fordringer		1 158 098	946 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 671	1 130 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 671	1 130 251
Sum omløpsmidler		1 741 769	2 077 036
SUM EIENDELER		1 741 769	2 077 036

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		404 962	1 115 835
Sum opptjent egenkapital		404 962	1 115 835
Sum egenkapital		404 962	1 115 835
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 064 427	881 164
Annen kortsiktig gjeld		272 380	80 036
Sum kortsiktig gjeld		1 336 807	961 200
Sum gjeld		1 336 807	961 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 741 769	2 077 036



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483415

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 797 821
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 928 797 821
BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 026 580	3 490 049
Sum inntekter		7 026 580	3 490 049
Kostnader			
Lønnskostnad		370 889	91 280
Annen driftskostnad		7 344 609	2 284 764
Sum kostnader		7 715 498	2 376 044
Driftsresultat		-688 918	1 114 005
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 304	1 830
Sum finansinntekter		4 304	1 830
Annen finanskostnad		26 260	
Sum finanskostnader		26 260	0
Netto finans		-21 955	1 830
Resultat før skattekostnad		-710 873	1 115 835
Årsresultat		-710 873	1 115 835
Totalresultat		-710 873	1 115 835
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-710 873	1 115 835
Sum overføringer og disponeringer		-710 873	1 115 835



Organisasjonsnr: 928 797 821
BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 578	29 755
Andre fordringer		1 151 520	917 029
Sum fordringer		1 158 098	946 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		583 671	1 130 251
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		583 671	1 130 251
Sum omløpsmidler		1 741 769	2 077 036
SUM EIENDELER		1 741 769	2 077 036
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		404 962	1 115 835
Sum opptjent egenkapital		404 962	1 115 835



Sum egenkapital	404 962	1 115 835
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 064 427	881 164
Annen kortsiktig gjeld	272 380	80 036
Sum kortsiktig gjeld	1 336 807	961 200
Sum gjeld	1 336 807	961 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 741 769	2 077 036



Organisasjonsnr: 928 797 821
BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2272

Bråtejordet B7 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Bråtejordet B7 Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

15. april 2024 kl. 18:00, Velferden Strømmen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder.
2. Godkjenning av de stemmeberettigede.
3. Valg av protokollvitner.
4. Godkjenning av møteinnkallingen.
5. Årsrapport og årsregnskap.
6. Fastsettelse av honorarer.
7. Kameraovervåkning i garasjelegget.
8. Dobbel parkering på HC-parkeringsplass
9. Retningslinjer for private uteområder - rekkehus
10. Endring av vedtektene.
11. Valg av tillitsvalgte.

Med vennlig hilsen,

Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret har engasjert Atle Gulpinar fra Obos som møteleder.

Forslag til vedtak

Atle Gulpinar er møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Valg av to eiere til å signere protokollen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2272 Årsrapport 2023 fra styret.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 314 500. Dette er det samme som styrehonoraret for 2022.

Sameiet er fremdeles i en oppstartsfase med mye oppfølging av leverandører, utbygger og forretningsfører. Styret har et stort ansvar og mange oppgaver, og styret mener at 314 500 kr er en rimelig godtgjørelse for arbeidet som er lagt ned.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrehonoraret for 2023 holdes likt som for 2022.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 314 500.

Sak 7

Kameraovervåking i garasjelegget.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fikk i oppdrag på forrige årsmøte å gjøre en vurdering av kameraovervåking i garasjelegget.

I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.

Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.

Alle retningslinjer fra datatilsynet må etterleves.

- Kun faste kameraer benyttes
- PTZ kamera med autotracking skal ikke benyttes
- Styrbare kameraer med zoom skal ikke benyttes
- Kamera plasseres slik at kun det som er relevant overvåkes
- Opptak slettes etter maks 7 dager
- Alle områder som overvåkes må være skiltet
- Opptak må sikres da dette inneholder personinformasjon

Dette fra Datatilsynet:

Kameraovervåking skal ikke godkjennes av Datatilsynet. Den som overvåker har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåkingen settes i gang. Nedenfor følger en oversikt over de viktigste kravene. Bruk av uekte kamerautstyr (dumyner eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene.

1. Krav om formålsbegrensning

Prinsippet om formålsbegrensning setter noen rammer for når og hvordan man kan bruke kameraovervåking. Man må skriftlig definere et klart formål med overvåkingen. Overvåkingen kan ikke brukes på måter som er uforenlige med det definerte formålet. Kameraovervåking for sikkerhetsformål kan for eksempel ikke senere brukes til å sjekke de ansattes timelister.

2. Krav om nødvendighet



Kameraovervåkingen må være nødvendig for formålet. Man bør først tenke grundig gjennom om overvåkingen vil ha en forebyggende virkning eller betydning for oppklaring av hendelser. Vil det hjelpe, og i så fall mot hva? Kameraovervåking må være et egnet tiltak for det man ønsker å oppnå.

Særlig like etter hendelser som skaper utrygghet, sinne eller frustrasjon, vil et ønske om tiltak og handling melde seg. Kameraovervåking er noe synlig og konkret, og kan være lett å ty til for å vise at man har gjort noe. Det er ikke en god nok begrunnelse. Det må foreligge en vurdering som viser at overvåkingen kan være et egnet virkemiddel for å oppfylle formålet.

Deretter må man tenke over om problemet kan løses eller risikoen minimeres gjennom andre egnede, men mindre inngripende tiltak. Dersom det kan det, kan man ikke kamera overvåke. I enkelte tilfeller kan det kreves at den som vil overvåke har prøvd ut alternative løsninger uten å oppnå ønsket effekt.

Eksempler på alternative tiltak er

- fysisk sikring
- begrenset adgang eller adgangskontroll, samt låse- og alarmsystemer,
- tilstedeværelse gjennom økt bemanning eller vakthold
- økt lyssetting, og
- oppmerksomme ansatte, opplæring og gode rutiner

3. Krav om interesseovervekt

Interessen i å kameraovervåke må veie tyngre enn personvernet til de som blir overvåket. Alle har en viss rett til spor fri ferdsel, og kameraovervåking er et inngrep i denne retten. Dermed må det tungtveiende interesser til for å kunne kameraovervåke. Interesseavveiningen påvirkes også av hvilke personvernvennlige tiltak man har iverksatt og hvordan de berørte opplever overvåkingen.

Eksempler på tungtveiende interesser som vil kunne veie tyngre enn personvernet til de berørte, er vern av liv og helse eller forebygging og oppklaring av straffbare handlinger der det er stor fare for kriminalitet. I slike tilfeller må det imidlertid foreligge et konkret problem av betydning – det er ikke tilstrekkelig at noe kan skje i fremtiden (i så fall kunne jo alle virksomheter ha brukt dette argumentet til å kameraovervåke alle områder).

Overvåking med lyd er så inngripende at det normalt ikke er tillatt. Skjult lydopptak av andres samtaler kan dessuten være straffbart.

Utredning:

1. Krav om formålsbegrensning.

Vårt formål med kameraovervåkingen er å øke sikkerheten og redusere risikoen for uønskede hendelser.

2. Krav om nødvendighet.

Det har dessverre vært to påkjørsler av vår garasjeport og to påkjørsler av andre biler, i tillegg til tilfeller av oppbevaring av stjålet henger. Videre har det vært et innbrudd i en bod hvor en verdifull sykkel ble stjålet.

3. Krav om interesseovervekt.

Disse hendelsene er svært bekymringsfulle, og vi må ta nødvendige skritt for å styrke sikkerheten og forebygge lignende hendelser i fremtiden.

--

Styret har innhentet priser, og disse var over kr. 100 000,- eks mva, noe som styret anså som for dyrt. Derfor måtte styret tenke annerledes for å få ned prisen. Det alternative som ble foreslått var å kjøpe en kamerapakke



med NVR-opptaker og implementere dette på vårt allerede eksisterende tekniske POE-nett i garasjen, og selv stå for montering. Med denne løsningen vil prisen være ca. kr. 20 000,- ink. mva,-. Forslag til montering av kameraer er vedlagt.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å implementere kameraovervåkning i garasjen for å øke sikkerheten og redusere risikoen for uønskede hendelser.

Vedlegg

2. 2024-02-12_20h21_27.jpg

Sak 8

Dobbel parkering på HC-parkeringsplass

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vårt garasjeanlegg så har vi 4 stk. HC-plasser til de med nedsatt funksjonsevne (plass 8, 19, 26 og 43).

Plassene er så store at det er mulig å parkere 2 biler på disse plassene.

Alle plassene tilhører sameiet og alle som har kjøpt en plass har fått tildelt en plass av Mestergruppen.

Har du HC-bevis og du har kjøpt en garasjeplass, kan du søke styret om en HC-plass så fremt det er ledig.

Vi har i dag 3 stk. HC-plasser som ikke benyttes av noen med behov for HC-plass. Styret ønsker derfor at den/de som benytter plassen til å parkere to biler må beboer betale leie til sameie på kr 1000 i måneden.

Leien skal dekkes til å dekke kostnader som følger av økt slitasje ved bruk. Styret begrunner det med at det ikke medfører rettferdighet overfor andre beboere i sameie at beboer som kun har betalt for en parkering, får benytte seg av kostnadsfri parkeringsplass. Dette forutsetter at det ikke flytter inn en beboer med behov for bruk av HC-plassen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vi vedtar forslaget

Forslag til vedtak

Den eller de som som benytter HC parkeringsplass i garasjen til å parkere to biler, må beboer betale leie til sameie på kr 1000 i måneden.



Vedlegg

3. 2024-02-12_19h55_01.jpg

4. 2024-02-12_19h55_19.jpg

Sak 9

Retningslinjer for private uteområder - rekkehus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret vedtok midlertidige retningslinjer for private utearealer for rekkehusene i 2023. Styret mener retningslinjene må vedtas av årsmøtet.

Basert på erfaring fra det siste året og innspill som har kommet fra beboere, så styret et behov for å endre på retningslinjene. Styret utarbeidet derfor et forslag til reviderte retningslinjer og sendte dette på "høring" til alle rekkehuseierne for å få innspill. Det kom 21 svar og et klart flertall støtter de foreslåtte retningslinjene.

De nye retningslinjene gir noen felles føringer for de private utearealene. Det er ønskelig med variasjon og liv, samtidig som det er viktig å sikre et ryddig helhetsinntrykk i boligsameiet. Styret mener retningslinjene gir stor grad av valgfrihet for den enkelte samtidig som vi fremdeles sikrer et grønt og åpent boligområde.

Retningslinjene inneholder bestemmelser om hekk, hageport, hagegjerde, platting og levegg, utebod og noen generelle hensyn som må tas ved blant annet beplantning og stell.

Sentrale endringer i de nye retningslinjene:

- rekkehuseiere kan sette opp gjerde i stedet for hekk, og retningslinjene er oppdatert med føringer for hvordan gjerdene skal utformes
- rekkehuseiere kan bygge ut plattingen på utsiden av stuevinduet
- utebodene kan males for å skape mer variasjon og farge i bomiljøet
- punktet om retningslinjer angående området mellom bod og gangvei fjernes for å skape mer variasjon i bomiljøet
- maksimal høyde på hekk økes fra 200 cm til 220 cm for å gi bedre innsynsskjerming. I forslaget som ble sendt til rekkehuseierne stod det 250 cm, men det kom innspill på at dette kan bli for høyt og at det kan gå utover solforholdene til naboer. Styret foreslår derfor maks 220 som en hovedregel, men at man kan søke styret om tillatelse til å ha en høyere hekk hvis man for eksempel har hage i skråning.

Forslag til vedtak

Retningslinjer for private uteområder for rekkehus vedtas.

Vedlegg

5. Retningslinjer for private uteområder - rekkehus - forslag som fremmes på årsmøtet 15.04.24.pdf



Sak 10

Endring av vedtektene.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Følgende avsnitt er endret/omformulert i vedtektene:

3-2 Sykkelpoder

Sykkelpodene som hører til blokkene, er til for sykler og det oppfordres til at man holder det ryddig slik at alle får plass. Ikke plasser annet utstyr enn sykler i sykkelpodene, da vil dette bli fjernet.

4-2 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering

Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

1.[] Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og har HC bevis. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede (HC bevis).

3.[] Den som disponerer parkeringsplass med nedsatt funksjonsevne, har kun lov til å parkere en bil på parkeringsplassen. Dersom beboer ønsker å benytte plassen til to biler, må det betales leie for parkering av bil nummer to. Styret har fastsatt leien til kr. 1000 på et skjønnsmessig grunnlag. Innkreving av leie administreres av OBOS, leien faktureres sammen med felleskostnadene.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

12.[] Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten reguleres av de til enhver tid de gjeldende regler som følger av eierseksjonsloven.

Oppdatert vedtekt er vedlagt

Styrets innstilling

Styret har oppdatert vedtektene og endringene er presisert over.

Styrets innstilling er at vedtektene vedtas.

Forslag til vedtak

Oppdaterte vedtekter for Bråtejordet B7 boligsameie vedtas

Vedlegg

6. Vedtekter 2272 Bråtejordet B7 Boligsameie 2024.pdf



Sak 11

Valg av tillitsvalgte.

Styremedlem:

Sammen med styreleder og eventuelle andre medlemmer har styremedlemmet ansvar for at selskapet utfører sine oppgaver og overholder sine plikter.

Noen oppgaver styret har ansvaret for er følgende:

- Forvaltning av selskapet
- Sørge for forsvarlig organisering av selskapet
- Fastsette planer og budsjetter
- Fastsette retningslinjer for virksomheten
- Orienter seg om selskapets økonomiske stilling.
- Påse at sameiets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll

Varamedlem:

Varamedlem er et tiltredende styremedlem, og når han fungerer vil han måtte utøve styremedlemmets funksjoner. Som varamedlem uten andre funksjoner må varamedlemmet ut fra alle praktiske hensyn, delta på styremøtene uten stemmerett.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat velges på møte

Velges for 2 år.

- Thorkild Bretteville-Jensen

Mitt navn er Thorkild, og jeg bor i Havnehagen 40 med min samboer, Andrea, og vår datter på tre år.

Jeg mener min økonomibakgrunn vil komme godt med i styrets arbeid fremover. Her ønsker jeg å bidra til å holde god oversikt over sameiets inntekter og utgifter, avdekke fremtidige behov og sikre at våre fellesressurser forvaltes på en ansvarlig og rettferdig måte.

Jeg ønsker også å bidra til åpenhet og til å skape tillitt til styret gjennom jevnlig og effektiv kommunikasjon, slik at alle beboere skal være godt informert om de sakene som angår oss alle. Jeg vil også være åpen for innspill og jobbe for å finne løsninger på kort og lang sikt.

- Trygve Ole Karlsen

Tror jeg med min bakgrunn kan bidra til at borettslaget fortsatt utvikler seg i en positiv retning - har generell kompetanse som kan verdiøke styrets arbeid.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem velges på møte





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Erik Haugland	Havnehagen 49
Styremedlem	Nisa Sæed	Havnehagen 56
Styremedlem	Irène Ihl-Støa	Havnehagen 48
Styremedlem	Thomas Alexander Rimereit	Havnehagen 66
Styremedlem	Kurt Eirik Restad	Postboks 6197 Etterstad
Varamedlem	Peter Stensby	Havnehagen 63

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post bratejordet-b7@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Bråtejordet B7 Boligsameie

Sameiet består av 185 seksjoner, 122 blokkleiligheter og 63 rekkehus. Bråtejordet B7 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928797821, og ligger i LILLESTRØM kommune

Gårds- og bruksnummer:

78 1681

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

Bråtejordet B7 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO.

Bygninger og forsikringer

Sameiet består av 185 eierseksjoner og sameiets bygninger er fullverdiforsikret i Gjensidige. Eventuell skade skal meldes til styret som tar kontakt med forsikringen på vegne av beboer. Forsikring av innbo og løsøre må tegnes av den enkelte sameier.



Styrets arbeid

2023 har vært et hektisk år, og under ser dere en del av tingene styret jobbet med i løpet av året.

- Styret jobbet mye med å få orden på Techem-avregningene (varme og varmtvann). Dette tok svært lang tid, krevde mye oppfølging, noe som medførte stor frustrasjon for både styret og beboere. Styret har fortløpende sendt ut informasjon på Vibbo, og dette arbeidet ble ferdigstilt januar 2024. I tillegg til dette så hadde rekkehuseierne i trinn 1 fått feil type måler på varmtvann som også ble byttet.
- Vi inngikk en ny avtale for snømåking. Styret viser til eget [nyhetsoppslag](#) om dette på Vibbo.
- Nytt vaskefirma for blokkene ble startet opp og styret er fornøyd med jobben som er gjort til nå.
- Styret så på hvilke energisparingstiltak som kunne gjennomføres for å spare penger og strøm. I den anledning ble radiatorne i blokkene og sykkelbodene (fellesarealer) låst, og styrt av styret. Temperaturen i garasjen ble også satt ned til ca. 7 grader. Styret har også sett på uisolerte rør i fjernvarmesentralen da disse utgjorde betydelig varmetap. Disse er nå isolert.
- Styret har hentet inn pris på automatikk for styring av garasjeventilasjon. Hvis vi kan redusere luften i garasjen, så blir det ikke så mye luft som må varmes opp.
- Det er gjennomført garasjevask fra firmaet Garasjevask AS. Styret er veldig fornøyd med jobben og vil vurdere disse neste gang også.
- Det har blitt gjennomført rensing av avfallscontainerne som er plassert ved Havnehagen 42, slik at den sterke lukten nå er borte.
- Det ble avholdt dugnad for alle beboerne med et godt oppmøte og mange blide og arbeidsomme naboer! Hovedfokus for dugnaden var å rydde opp området ved siden av inngangen til garasjen og å gjøre grusveien bedre fremkommelig for barnevogner, sykler og rullestoler.
- Styret har leid container for blandet avfall, EE og batteri avfall.
- Styret har byttet bommen mellom Havnehagen 1 og 2 grunnet en påkjøring.
- Det knuste vinduet i blokk nr. 70 er blitt byttet.
- Det er oppmontert nytt speil innerst i garasjen.
- Det er innhentet pris/avtale på dørautomatikken.

Ellers er det en rekke løpende/faste oppgaver, for eksempel:

- Styret svarer jevnlig på henvendelser på Vibbo, og så langt har styret besvart 1855 henvendelser.
- Styret har sendt 574 mail i 2023, dette gjelder hovedsakelig dialog med leverandører.
- Styret har sendt inn 72 reklamasjoner i 2023, og dette gjelder mange forskjellige saker i sameiet.
- Styret har bistått nyinnflyttede og beboere med forklaring på det tekniske anlegget.
- Styret jobber kontinuerlig med reklamasjoner mot AF.
- Styret jobber kontinuerlig opp mot Obos for å holde oversikt over og sikre et korrekt regnskap.



Andre påbegynte saker og fokus fremover

- Styret har gått gjennom vaktmesteravtalen og holder på med å se på hva som bør være en del av avtalen. Det kan være aktuelt å bytte firma.
- Styret skal gå gjennom skjøtselsavtalen med gartnerfirmaet, og vi kommer til å bytte leverandør da vi ikke er fornøyde med Akershusgartneren. Vi jobber med å få plass en ny avtale.
- Styret har sett på forsikringsavtalen for å se om det er mulig å få et bedre tilbud hos en annen forsikringsleverandør. Foreløpig ser det ut til at vi kan få en besparelse på rundt 100 000 kr ved å bytte forsikringsleverandør. Styret har derfor byttet forsikring fra Tryg til Gjensidige.
- Styret oppgraderer teknisk nett i garasjen og tekniske rom.
- Styret skal i gang med arbeidet knyttet til fartsdumper i garasjen etter jul.
- Det har vært en vannlekkasje i hovedtavle rommet som er veldig kritisk, AF kunne ikke si noe om hvor vannet kom fra da det ikke er noen vannrør i dette rommet. Styret har installert en vannvakt for overvåkning i tilfelle dette skjer igjen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter

Driftsinntekter var til sammen kr 4 973 000.

Kostnader

Driftskostnadene var til sammen kr 4 431 677.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold og økte strømpriser.

Resultat

Årets overskudd ble på kr 541 323 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 541 323.

Det er i 2023 ikke foretatt vesentlige påkostninger eller investering. Internett og TV gjennom Telia er utbedret og har fått økt hastighet og bedre stabilitet. Kostnaden ved dette ble dekket over fellesutgiftene.

Det vises til årsregnskapet med noter for en fullstendig oversikt de enkelte poster.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

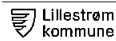
Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

Vann- og avløpsgebyret har hatt en betydelig økning i 2023. Lillestrøm kommune har også i 2024 satt opp alle gebyrer. For eksempel så vil det bli en økning på 47.7% på fast gebyr vann.

Satser fra 2022 til 2023.



Søk...

Gebyr	Enhet	Sats 2022	Sats 2023	Endring i kr	Endring i %	Trendpil
Erstatning tapt vannmåler	Kr. inkl. mva.	1 250,00	1 250,00	0,00	0,00%	↘
Fast gebyr avløp annet høy	Kr. inkl. mva.	5 236,88	5 500,00	263,12	5,02%	↗
Fast gebyr avløp annet lav	Kr. inkl. mva.	1 047,38	1 100,00	52,62	5,02%	↗
Fast gebyr avløp bolig	Kr. inkl. mva.	1 047,38	1 100,00	52,62	5,02%	↗
Fast gebyr vann annet høy	Kr. inkl. mva.	3 625,00	3 805,00	180,00	4,97%	↗
Fast gebyr vann annet lav	Kr. inkl. mva.	725,00	761,00	36,00	4,97%	↗
Fast gebyr vann bolig	Kr. inkl. mva.	725,00	761,00	36,00	4,97%	↗
Kubikkpris avløp	Kr. inkl. mva.	39,80	47,75	7,95	19,97%	↗
Kubikkpris vann	Kr. inkl. mva.	25,74	33,10	7,36	28,59%	↗

Satser fra 2023 til 2024.

Vann og avløp

Gebyr	Enhet	Sats 2023	Sats 2024	Endring i kr	Endring i %	Trendpil
Avsetning vannmåler laget d	Kr. inkl. mva.	1 215,00	1 326,00	111,00	9,20%	↗
Avsetning vannmåler nye øytd	Kr. inkl. mva.	1 910,00	1 986,00	76,00	3,98%	↗
Erstatning tapte kretsdi	Kr. inkl. mva.	625,00	650,00	25,00	4,00%	↗
Erstatning tapte vannmåler	Kr. inkl. mva.	1 250,00	1 300,00	50,00	4,00%	↗
Fast gebyr avløp annet høy	Kr. inkl. mva.	5 500,00	7 444,00	1 944,00	35,35%	↗
Fast gebyr avløp annet lav	Kr. inkl. mva.	1 100,00	1 489,00	389,00	35,36%	↗
Fast gebyr avløp bolig	Kr. inkl. mva.	1 100,00	1 489,00	389,00	35,36%	↗
Fast gebyr vann annet høy	Kr. inkl. mva.	3 805,00	5 619,00	1 814,00	47,67%	↗
Fast gebyr vann annet lav	Kr. inkl. mva.	761,00	1 124,00	363,00	47,70%	↗
Fast gebyr vann bolig	Kr. inkl. mva.	761,00	1 124,00	363,00	47,70%	↗
Kubikkpris avløp	Kr. inkl. mva.	47,75	69,66	21,91	46,10%	↗
Kubikkpris vann	Kr. inkl. mva.	33,10	54,42	21,32	64,41%	↗



Energikostnader

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

Forsikring

Vi har byttet forsikringsselskap. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bråtejordet B7 Boligsameie.

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 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige.

- Rekkehus har polisenummer: 93033605
- Blokker har polisenummer: 93146560
- Garasje har polisenummer: 93146575

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 og styret. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



BDO

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E57E7-DN1UB-D7CEA-GPNEF-3Z14Y-3UK4Y



BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 928 797 821, KUNDENR. 2272

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 316 079	3 490 040	4 973 000	4 875 000
Andre inntekter	3	710 502	9	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		7 026 581	3 490 049	4 973 000	4 875 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-44 344	-11 280	-26 000	-45 000
Styrehonorar	5	-326 545	-80 000	-315 000	-315 000
Revisjonshonorar	6	-17 930	-17 076	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		-262 600	-140 729	-280 000	-280 000
Konsulenthonorar	7	-33 875	-22 793	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 341 535	-531 275	-1 310 000	-1 635 000
Forsikringer		-532 413	-220 281	-260 000	-475 000
Kommunale avgifter	9	-1 228 075	0	0	0
Energi/fyring	10	-1 275 925	-203 900	-210 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-770 652	-614 126	-886 177	-920 000
Andre driftskostnader	11	-1 881 604	-534 584	-1 134 500	-1 275 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 715 498	-2 376 044	-4 431 677	-5 235 500
DRIFTSRESULTAT		-688 918	1 114 005	541 323	-360 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	4 305	1 830	0	50 000
Finanskostnader	13	-26 260	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-21 955	1 830	0	50 000
ÅRSRESULTAT		-710 873	1 115 835	541 323	-310 500
Overføringer:					
Til/Fra opptjent egenkapital		-710 873	1 115 835		



BRÅTEJORDET B7 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 797 821, KUNDENR. 2272

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		41 600	4 234
Kundefordringer		6 578	29 755
Forskuddsbetalte kostnader		258 219	0
Andre kortsiktige fordringer	14	851 701	6 543
Energiavregning		0	906 252
Driftskonto OBOS-banken		583 671	1 130 251
SUM OMLØPSMIDLER		1 741 769	2 077 036
SUM EIENDELER		1 741 769	2 077 036
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	404 962	1 115 835
SUM EGENKAPITAL		404 962	1 115 835
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		272 380	75 986
Leverandørgjeld		1 064 427	881 164
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 000 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 050
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 336 807	961 200
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 741 769	2 077 036
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 12.03.2024
Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie

Erik Haugland/s/

Nisa Saeed/s/

Irene Ihl-Støa/s/

Kurt Eirik Restad/s/

Thomas Alexander Rimereit/s/

**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 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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader kvartalsvis	2 229 630
Felleskostnader	1 699 414
TV/Bredbånd	603 900
Fjernvarme akonto OKT-DES	482 544
Fjernvarme akonto OKT-DES	421 524
TV/Bredbånd	303 606
Akonto vann/avløp	298 784
Garasjeleie	150 530
Startkapital	88 605
Startkapital	49 818
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 328 355

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-7 245
Fjernvarme akonto	-3 780
TV/Bredbånd	-1 251
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 316 079

Fritak for felleskostnader som følge av vannlekkasje

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

Akonto vann/avløp 1.halvår 2023	710 395
Regnskapskorrigeringer	107
SUM ANDRE INNTEKTER	710 502

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-44 344
SUM PERSONALKOSTNADER	-44 344

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 326 545.
Av dette er kr 12 045 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 382, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 930.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-33 875
SUM KONSULENTHONORAR	-33 875

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-217 536
Drift/vedlikehold VVS	-499 997
Drift/vedlikehold elektro	-26 066
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 182
Drift/vedlikehold heisanlegg	-244 324
Drift/vedlikehold brannsikring	-232 610
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-699
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 236
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-23 068
Egenandel forsikring	-9 000
Kostnader dugnader	-9 819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 341 535

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

Kommunale avgifter	-1 228 075
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 228 075

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-248 372
Fjernvarme	-1 027 553
SUM ENERGI / FYRING	-1 275 925

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 896
Driftsmateriell	-10 284
Vaktmestertjenester	-89 343
Renhold ved firmaer	-290 350
Snørydding	-906 107
Gressklipping	-274 961
Andre fremmede tjenester	-239 183
Kontor- og datarekvisita	-40 972
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 995
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 382
Andre kontorkostnader	-1 990
Telefon/bredbånd	-10 401
Bank- og kortgebyr	-4 434
Velferdskostnader	-3 307
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 881 604

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 871
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 434
SUM FINANSINNTEKTER	4 305

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-14 814
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 446
SUM FINANSKOSTNADER	-26 260

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregnet fjernvarme for 2022 og frem til okt 2023	682 023
Egenandel, viderefakturert i 2024	10 000



Techem Norge AS, gjelder 2024	159 678
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	851 701

NOTE 15**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	IB	Endring	UB
Avdeling blokk	-1 296 017	759 700	-536 317
Avdeling Garasje	0	-47 770	-47 770
Avdeling rekkehus	180 181	-1 057	179 124
SUM EGENKAPITAL	-1 115 835	710 873	-404 962

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

Viser for øvrig til avdelings regnskap som følger vedlagt under, som viser fordeling av kostnader mellom blokkleiligheter, rekkehus og garasje i året som har gått.

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2023

Tekst	RE2272	BL2272	GA2272	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	2 561 893	3 603 656	150 530	6 316 079
ANDRE INNEKTER	0	710 502	0	710 502
SUM DRIFTSINNEKTER	2 561 893	4 314 158	150 530	7 026 581
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-23 924	-20 420	0	-44 344
STYREHONORAR	-176 171	-150 374	0	-326 545
REVISJONSHONORAR	-6 276	-11 655	0	-17 930
FORR.FØRERHONORAR	-141 673	-120 927	0	-262 600
KONSULENTHONORAR	-15 409	-18 466	0	-33 875
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-283 033	-992 422	-66 080	-1 341 535
FORSIKRINGER	-273 646	-258 767	0	-532 413
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-1 228 075	0	-1 228 075
ENERGI / FYRING	-571 485	-704 440	0	-1 275 925
KABEL- / TV-ANLEGG	-311 128	-459 524	0	-770 652
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-752 732	-1 092 192	-36 680	-1 881 604
SUM DRIFTSKOSTNADER	-2 555 475	-5 057 263	-102 760	-7 715 498
DRIFTSRESULTAT:	6 418	-743 105	47 770	-688 918
FINANSINNEKTER	2 100	2 204	0	4 305
FINANSKOSTNADER	-7 461	-18 799	0	-26 260
RES. FINANSINNT/KOSTN.	-5 360	-16 595	0	-21 955
RESULTAT	1 057	-759 700	47 770	-710 873

Fordeling av kostnader mellom avdelingene er regulert av sameiets vedtekter.



Forsikring

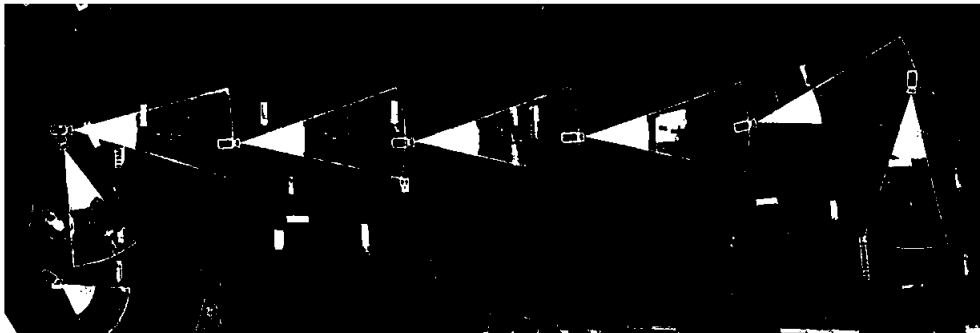
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige.

- Rekkehus har polisenummer: 93033605
- Blokker har polisenummer: 93146560
- Garasje har polisenummer: 93146575

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 og styret. 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.

Vedlegg 2 til sak 7. Kameraovervåkning i garasjeanlegget.



Vedlegg 3 til sak 8. Dobbel parkering på HC-parkeringsplass



Vedlegg 4 til sak 8. Dobbel parkering på HC-parkeringsplass



Retningslinjer for private uteområder i rekkehusene

Hekk, gjerde og hageport

Seksjonseiere kan sette opp hekk eller gjerde langs egen tomtegrense. Retningslinjene under gjelder.

Hekk

Hver enkelt rekke kan selv bestemme hva slags type hekk som skal settes opp. Hele rekken må velge samme plantetype og høyde på den hekken som er på utsiden av stuevindue.

Maks høyde som er tillatt på hekken på utsiden av stuevinduet er 220 cm. Rekkehus med hage i skråning eller som har andre hensyn som tilsier at hekken bør være høyere kan søke styret om tillatelse til å sette opp høyere hekk.

Ved ønske om å sette opp hekk mellom to rekkehus, se punkt 1 i de generelle retningslinjene på siste side.

Enderekkehus må sørge for at beplantningen er så lav at alle kan gå, sykle og kjøre trygt forbi eiendommen (se også siste side).

Seksjonseier er ansvarlig for alt vedlikehold av hekken. Hekken skal holdes pen og ryddig, og skal trimmes og beskjæres ved behov. Styret kan pålegge vedlikehold av hekken.

Hageport

Det er tillat med hageport langs hekken. Hageporten skal være:

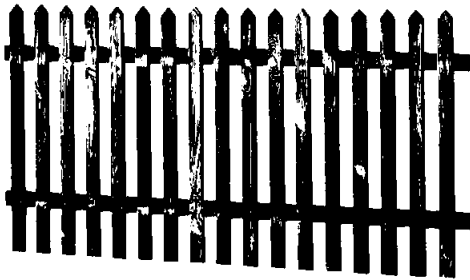
- maks 120 cm høy
- enten trefarget eller være malt i en av fargene på huset. Hele rekken må velge samme farge og utforming på hageporten.
- stakitt med smale planker, se bilde under. Enten spisse eller buede kanter på toppen.



Hagegjerde

Seksjonseiere kan sette opp hagegjerde. Hagegjerdet skal være:

- maks 100 cm høyt
- enten trefarget eller være malt i en av fargene på huset. Hele rekken må velge samme farge og utforming på gjerdet.
- stakitt med smale planker og godt med luft mellom plankene for å sikre et åpent inntrykk, se bilde under. Enten spisse eller buede kanter på toppen.



Platting og levegg

Seksjonseier kan bygge ut egen platting. Følgende retningslinjer gjelder:

- Platting og levegg skal ha samme utforming, farge og materiale som eksisterende platting.
- Levegg kan ikke forlenges, da dette går utover utsikten og solforholdene til naboene.
- Platting må påsettes sidebord slik at det blir en pen avslutning på forlenget platting.
- For rekkehus som har naboer som ligger lavere i terrenget og hvor det er høydeforskjeller på gresset, kan plattingen kun bygges ut på det flate terrenget mot nabogrensen. Årsaken til dette er å unngå ulemper for naboene ved at plattingen må bygges opp mot tomtegrensen.
- For de som har private hager med mye helning/i skråning (altså helning utover fra husfasaden og mot tomtegrensen), vil all utbygging av platting over 0,5 meter fra bakken være søknadspliktig. All utbygging som er søknadspliktig til kommunen må også godkjennes av styret.

For rekkehusene som har hage ut mot Havnehagen, gjelder byggegrense på 15 meter fra kommunal vei. Disse rekkehusene må derfor søke kommunen om dispensasjon fra byggegrensen dersom man ønsker å bygge ut plattingen. Hver enkelt seksjonseier er selv ansvarlig for å søke og for å dekke kostnadene ved å søke.

Utebod

For å skape mer farge i bomiljøet kan private uteboder som i dag er mørkegrå males. Fargen må være den samme fargen som farge nummer to på huset, altså rød, grønn, okergul, hvit eller lysegul. Der to boder henger sammen, må begge males. Det oppfordres til at hele rekken velger å male.

Seksjonseier er ansvarlig for kostnader og gjennomføring av arbeidet.

Generelle bestemmelser

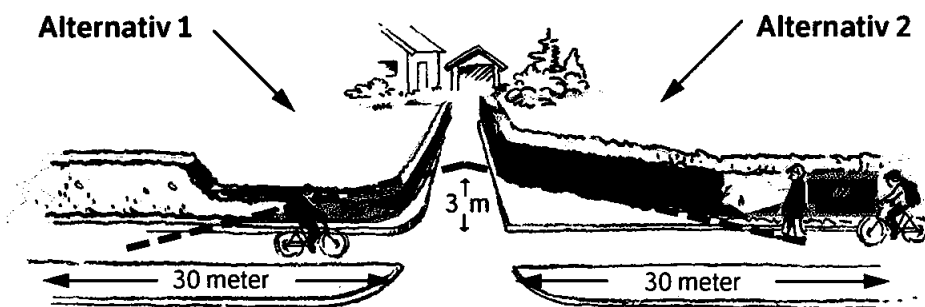
1. Beplantning eller oppsett av møbler/solskjerming som går vesentlig ut over sikt eller solforhold for andre seksjonseiere kan kun settes opp etter skriftlig samtykke fra berørte seksjoner og må godkjennes av styret.
2. De private utearealene skal av hensyn til naboer holdes ryddige og vedlikeholdes slik at det ikke er til ulempe for andre seksjonseiere. Eksempler på hva som er ulempe i denne sammenhengen er for eksempel manglende stell og klipping, slik at hagen er overgrodd/ustelt. Ved manglende skjøtsel vil sameiet kunne pålegge at beplantningen vedlikeholdes/beskjæres, og om nødvendig utføre manglende vedlikehold for seksjonseiers regning.
3. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for å vedlikeholde sitt private uteareal, og for kostnadene ved vedlikeholdet.

Trafikksikkerhet og høyde på hekk

Hvis tomtegrensen din går ut mot avkjørsel som krysser gang- og sykkelvei, må høyden på hekk ikke overstige 0,5 meter over gateplan i frisiktsonen.

Klipp enten hekken din slik at den er lavere enn 0,5 meter (alternativ 1), eller flytt hekken utenfor frisiktsonen. Frisiktsonen er merket med rosa i illustrasjonen (alternativ 2).

Det må være 3 meter fri sikt inn i avkjørselen. Det betyr at når du står 3 meter inn i avkjørselen, skal du kunne se midten på gang- og sykkelveien 30 meter til hver side.



Hvis avkjørselen krysser gang- og sykkelvei, må høyden på hekk ikke overstige 0,5 meter over gateplan i frisiktsonen. Foto: Statens vegvesen



VEDTEKTER

for

Bråtejordet B7 boligsameie org. nr. 928 797 821

Vedtektene er oppdatert/endret til årsmøtet 15.04.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Bråtejordet B7 Boligsameie, og er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen.

1-2 Hva sameiet omfatter

1. Sameiet består av 122 boligseksjoner fordelt på 10 blokker, og 63 boligseksjoner fordelt 11 rekker, og 1 næringsseksjon (garasje) på eiendommen gnr. 78, bnr. 1681 i Lillestrøm kommune.
2. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av
 - o bod,
 - o private uteareal
3. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

1. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.
2. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.
3. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon (garasje) fastsettes en vektet sameiebrøk.

1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

1. Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.
2. Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan hen gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.
3. Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.



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 i samme sameie.
3. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
4. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
5. 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.
4. Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering 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.

6. 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 eller privat hageareal til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.



7. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i punkt 6 avsnitt 2, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
8. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Sykkelboder

Sykkelbodene som hører til blokkene, er til for sykler og det oppfordres til at man holder det ryddig slik at alle får plass. Ikke plasser annet utstyr enn sykler i sykkelbodene, da vil dette bli fjernet.

3-3 Enerett til bruk

1. Ihht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har boligseksjoner i rekkehus Snr [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte privat hageareal som markert på vedlegg 1.
2. Ihht. lov om eierseksjoner § 25 6.ledd har følgende seksjoner i [XX,XX]vederlagsfri evigvarende enerett til å benytte sportsbod som markert på vedlegg 2.
3. Endring i etablerte evigvarende eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.
4. Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvor privat uteareal og eller bod tillegges seksjonene som enerett til bruk som tilleggsareal i grunn.

3-4 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 Parkeringsplasser

4-1 Organisering

Eiendommens parkeringsplasser er seksjonert i en egen næringsseksjon nr. 186 (Bråtejordet B7 Garasjesameie), i garasjekjeller under bebyggelsen.

4-2 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering

Styret i Bråtejordet B7 Boligsameie er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av Garasjesameiet.

4-3 Rettslig disposisjonsrett

1. Parkeringsplasser eies av seksjonseiere i eierseksjonssameiet og ligger i et eget tingsrettslig sameie mellom eierne, Bråtejordet B7 Garasjesameie. Rettigheter og plikter fremgår av garasjesameiets vedtekter, se vedlegg 1.



2. En sameieandel med rett til en parkeringsplass kan, med mindre den overdras sammen med tilhørende eierseksjon, kun overdras til annen eierseksjon i Bråtejordet B7 Boligsameie. P-plass med tilknyttet bod kan ikke avhendes hver for seg. Dette gjelder p-plass nr. x,x,x,x Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.
3. Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte parkeringsplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameier sin seksjon i grunnboken ved tinglysning (realkobling). Dersom den ideelle andelen i anleggseiendommen ikke skal følge tilhørende boligseksjon ved senere salg, må selger eller kjøper selv overføre den ideelle eierandelen til kjøper, jfr punkt 2.
4. Det er ikke tillatt for uvedkommende å parkere inne på eiendommen. Dette vil medføre borttauing på egen regning og ansvar.

4-3 Kostnadsfordeling

1. Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.
2. Dette gjelder for eksempel kostnader til:
 - snørydding/feiing
 - rengjøring av garasjekjeller
 - reparasjon av garasjeport
 - forsikring
 - strøm
 - kjøre- og adkomstarealer
 - ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
 - andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget
3. Felleskostnader for p-plass skal innbetales av sameiere i næringsseksjon 186 til Bråtejordet B7 Boligsameie.

4-4 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. Installasjon må være kompatibel med eksisterende system for lastfordeling og måling.

4-5 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plass)

1. Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og har HC bevis. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede (HC bevis).
2. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.



- Den som disponerer parkeringsplass med nedsatt funksjonsevne, har kun lov til å parkere en bil på parkeringsplassen. Dersom beboer ønsker å benytte plassen til to biler, må det betales leie for parkering av bil nummer to. Styret har fastsatt leien til kr. 1000 på et skjønnsmessig grunnlag. Innkreving av leie administreres av OBOS, leien faktureres sammen med felleskostnadene.
- Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- 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.
- Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
 - inventar
 - utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - skap, benker, innvendige dører med karmen
 - listverk, skillevegger, tapet
 - gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - vegg-, gulv- og himlingsplater
 - rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- 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 skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- 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.
12. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten reguleres av de til enhver tid de gjeldende regler som følger av eierseksjonsloven.

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 vedlikeholdspunkt, 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 vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
3. Sameiets vedlikeholdspunkt 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.
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 vedlikeholdspunkt, 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. Næringsseksjon (garasje) skal ikke regnes med i sameierbrøk for fordeling av felleskostnader. Kostnader skal så langt som mulig henføres til leilighetene (snr. 1-122) eller til rekkehusene (snr. 122-185). Dette gjelder alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og utskiftning av eksempelvis bærende konstruksjoner, fasader, tak, gang og trappeløp og tekniske anlegg som bare betjener leilighetene eller rekkehusene, eller areal og deler av bygningsmasse som bare betjener leilighetene eller rekkehusene.
2. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
3. Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.
4. Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Dersom det installeres individuell måling for hver eierseksjon skal kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.
5. Parkeringsplassene i garasjeanlegget er organisert som en egen næringsseksjon nr. 186. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal.
6. Kostnadene forbundet med parkeringsarealet i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som parkeringsseksjonen og sameiet disponerer skal fordeles med en lik andel pr. parkeringsplass.
7. Parkeringsseksjonen skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonene samt alt kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg mv. som kan tilknyttes parkeringsarealet som blant annet:
 - Garasjeportanlegget og dets styring.
 - Manøvreringsareal i garasjekjeller.
 - Strøm til lys, ventilasjon, snøsmelteanlegg og lignende i forbindelse med garasjekjeller.
 - Vaktmestertjenester/renhold av seksjonen.
 - Serviceavtaler for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.
 - Nødvendige forsikringer.
8. Dersom kostnader forbundet med energi mv. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk.
9. Parkeringsseksjonen skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at sameiet har påtatt seg administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsføring og innkreving, jf. pkt. 11.



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

11. 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Minst to av plassene i styret skal være forbeholdt medlemmer fra rekkehus og minst to plasser skal være forbeholdt medlemmer fra blokkene



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.
4. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. 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.

8-3 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 seksjonseierens 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. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.
3. 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 seksjonseierens bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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.
3. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

9-3 Innkalling til årsmøte

1. Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue 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 årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
3. Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 optelling 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 optelling 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:
 - ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - 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
 - samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - endring av vedtektene
 - 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, besluttet 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 besluttes, 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
 - salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
 - oppløsning av sameiet
 - tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
 - 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

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

Dette gjelder også for den som opptre 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 forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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 Hjemmelshaver til formuesgode

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



11-2 Bråtejordet B7 Garasjesameie (næringsseksjon nr 186)

1. Parkeringskjeller består av ca 107 p-plasser med dertil hørende manøvreringsareal. Sameier som har ervervet bruksrett til en parkeringsplass i parkeringskjeller, har én ideell eierandel som utgjør 1/107 del av seksjonsnummer 186.
2. Garasjen kan bare nyttes i samsvar med tiltenkt formål og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av plassen/e må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.
3. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet, unntatt bilpoolordningen som angitt i pkt. 4-6 i eller fra garasjeseksjonen. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedslignende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert i garasjen.
4. Styret kan utarbeide ordensregler for garasjeseksjonen.
5. For garasjeseksjonen, Bråtejordet Garasjesameie, gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Bråtejordet B7 Sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr. 186, med mindre Bråtejordet B7 Garasjesameie velger sitt eget styre og fatter vedtak om å forestå drift, vedlikehold og administrasjon selv.
6. Parkering skal kun skje på de oppmerkede plassene. Annen transport som krever stopp utenom parkeringsplassen må kun skje i kortest mulig tidsrom for av -og pålesing uten å hindre den øvrige ferdsel.

11-2 Pliktig medlemskap i Bråtejordet B7 Driftsforening/ Utomhussameie

1. Utomhusareal innenfor utbyggingsområdet Bråtejordet Felt B7 i Lillestrøm kommune bestående av adkomstveier, uteoppholdsareal, lekeplasser og naturområder for boligprosjektene innenfor utbyggingsområdet Bråtejordet Felt B7 som vist på tegning (Vedlegg X), skal være til felles bruk for boligprosjektene som etableres.
2. Utomhusarealet vil etter overtagelse av siste byggetrinn overskjøtes til respektive boligselskaper som etableres innenfor Bråtejordet Felt B7 og ligge i et tingsrettslig sameie mellom boligselskapene, Bråtejordet B7 Utomhussameie, alternativt kan utomhusarealet bli overskjøtet til driftsforening som etableres.
3. For å ivareta felles interesser knyttet til felles utomhusområder som vist på vedlegg (x) etableres Bråtejordet B7 Driftsforening.
4. Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Bråtejordet B7 Driftsforening/Utomhussameie.
5. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Bråtejordet Driftsforening B7/Utomhussameie og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser fremgår av vedtektene for Bråtejordet Driftsforening B7/Utomhussameie. Rett og plikt til medlemskap kan bli tinglyst på eiendommen.

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.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 2272 Selskapsnavn: Bråtejordet B7 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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