



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 649 499  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 29.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 165 590	1 086 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 165 590</b>	<b>1 086 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	48 118
Annen driftskostnad		1 018 295	1 578 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 058 230</b>	<b>1 626 354</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 360</b>	<b>-539 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 486	5 298
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 486</b>	<b>5 298</b>
Annen finanskostnad		60 716	66 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 716</b>	<b>66 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 230</b>	<b>-61 137</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		48 130	-600 651
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 483	33 566
Sum fordringer		53 483	33 566
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 301	267 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 301	267 727
Sum omløpsmidler		275 783	301 292
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>275 783</b>	<b>301 292</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 173 227	1 221 357
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 173 227</b>	<b>-1 221 357</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 173 227</b>	<b>-1 221 357</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 415 237	1 452 175
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 415 237</b>	<b>1 452 175</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 415 237</b>	<b>1 452 175</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		298	394
Leverandørgjeld		11 352	55 454
Annen kortsiktig gjeld		22 123	14 626
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 773</b>	<b>70 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 449 010</b>	<b>1 522 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>275 783</b>	<b>301 292</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446608

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 649 499  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mathilde Aske  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2021

#### 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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 990 649 499  
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 165 590	1 086 840
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 165 590</b>	<b>1 086 840</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	48 118
Annen driftskostnad		1 018 295	1 578 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 058 230</b>	<b>1 626 354</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>107 360</b>	<b>-539 514</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 486	5 298
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 486</b>	<b>5 298</b>
Annen finanskostnad		60 716	66 435
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>60 716</b>	<b>66 435</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-59 230</b>	<b>-61 137</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		48 130	-600 651
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>



Organisasjonsnr: 990 649 499  
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 483	33 566
Sum fordringer		53 483	33 566
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		222 301	267 727
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		222 301	267 727
Sum omløpsmidler		275 783	301 292
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>275 783</b>	<b>301 292</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 173 227	1 221 357
Sum opptjent egenkapital		-1 173 227	-1 221 357



Sum egenkapital	-1 173 227	-1 221 357
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 415 237	1 452 175
Sum annen langsiktig gjeld	1 415 237	1 452 175
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 415 237</b>	<b>1 452 175</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	298	394
Leverandørgjeld	11 352	55 454
Annen kortsiktig gjeld	22 123	14 626
Sum kortsiktig gjeld	33 773	70 474
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 449 010</b>	<b>1 522 649</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>275 783</b>	<b>301 292</b>



Organisasjonsnr: 990 649 499  
SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN 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:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

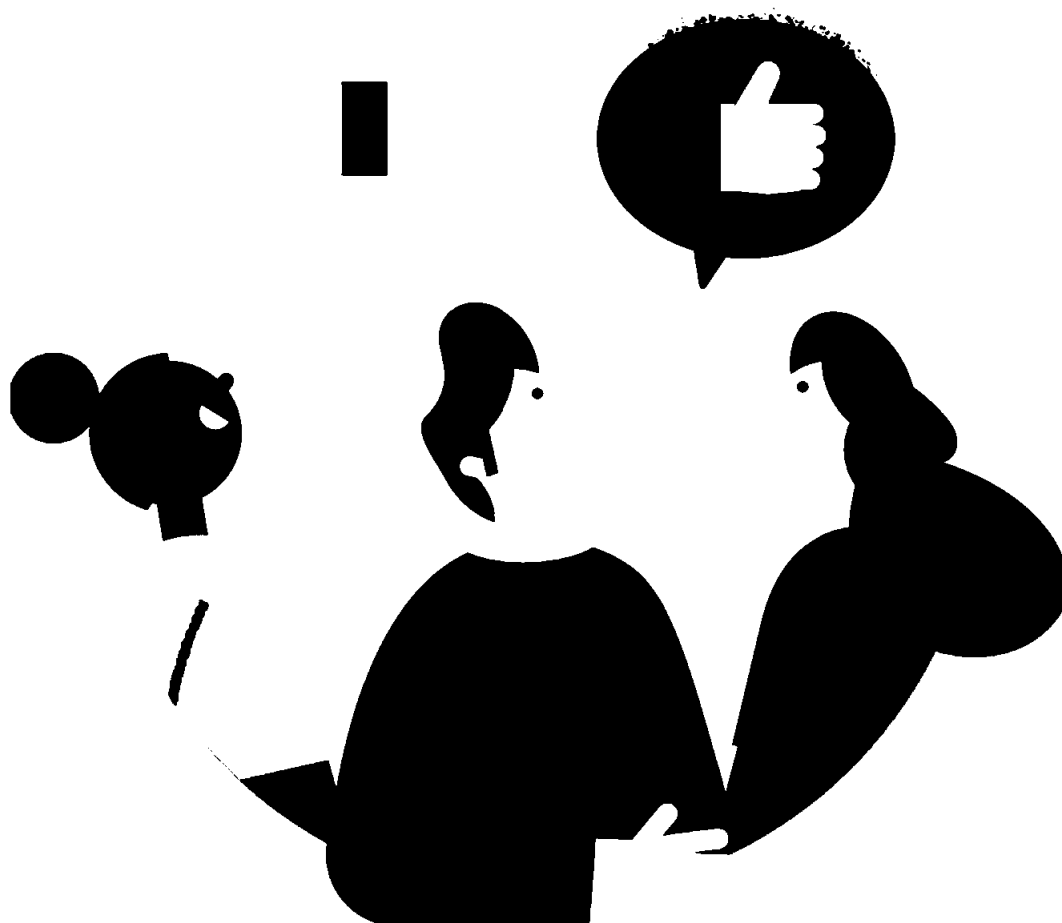
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

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

Elveveien Terrasse Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 9. april - 12. april 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Elveveien Terrasse Boligsameie. Avstemningen åpner 9. april kl. 09:00 og lukker 12. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5734>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Søknad om seksjonering av leilighet 3, seksjonsnr. 3, oppgang B
6. Registering av leietakere i beboermappe
7. Revidere husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Elveveien Terrasse Boligsameie**

Shameelan Ratnakumar

Arild Kristoffersen

Knut Geir Kvastad



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Celine Norderud Andersen



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

- 1. Årsrapport med regnskap 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Shameelan Ratnakumar	Elveveien 28 A
Styremedlem	Arild Kristoffersen	Elveveien 28 B
Styremedlem	Knut Geir Kvastad	Elveveien 28 C
Varamedlem	Victoria Strander Ringen/ Vibeke Blad	Elveveien 28 C

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 ansettelse.

### Generelle opplysninger om Elveveien Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 35 seksjoner. 3 av seksjonene inneholder hybel.

Elveveien Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990649499, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Elveveien 28 A,b,c,

Gårds- og bruksnummer :  
107 611

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.

Elveveien Terrasse Boligsameie 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 BDO AS.

### Styrets arbeid

Styret har i 2020 gjort følgende.

- Endret parkeringsreglement for gjesteparkering. Innført leie av uteplasser for å regulere parkering pga utfordringer tidligere. Leid inn p-selskap
- Utført bytte av lysarmaturer i garasjene etter at det har oppstått feil i nedre rekke.
- Befaring ift el-billading med Elbilforeningen
- Avsluttet oppussing/vedlikehold av fasade og oppganger samt garasjerekkene.
- Vært i kontakt med ROAF ift bytte av containere, ser på muligheten for brønner.



- Byttet T-we boksene da de gamle gikk ut av funksjon.
- Befaring og vedlikehold fra Norsk Brannvern
- Vært i dialog med nabo sameiet Easy Living Fjellhamar, Elveveien 26
- Startet prosessen med Fiber til Sameiet.
- Innhentet tilbud på takrenne for vedlikehold/bytte av ødelagt takrenner.
- Pusse opp trapp og benk på uteplassen
- Vi har ryddet rundt containerne ved flere anledninger
- Styret kontaktes av selgende part (megler) for å innhente opplysninger, styreleder bistått
- Klipp av busker og trær før beising av garasjene.
- Nabokrangler – uenigheter mellom naboer
- Opprettet facebook side der man deler informasjon og kan holde dialog
- Økt bruk av digitale plattformer for deling av informasjon.
- Forsikringskade (vannlekkasje) i oppgang C
- Verifisere og godkjenne fakturaer.
- Økonomi

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 1 165 590. Dette er kr 13 500 høyere enn budsjettet.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 058 230. Dette er kr 36 470 lavere enn budsjettet.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 48 130 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 242 010.

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

- Takrenne reoperasjon – ca 10. 000 .- skal innhente tilbud
- Callingsystem – må innhente tilbud
- Nye containere – i løpende dialog med ROAF/leverandører
- Oppgradere rør ift varmtvannsberedere/teknisk rom
- Se på tilbudet ift vedlikehold av garasjeportene
- Overvåkning containerplass
- Elbillading

### 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 5 794. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elveveien Terrasse Boligsameie.

### Lån

Elveveien Terrasse Boligsameie har lån i OBOS Banken til en flytende rente på 3,99 %.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Seksjonssameiet Elveveien Terrasse

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Seksjonssameiet Elveveien Terrasse.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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 regnskapskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

##### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 regnskapskikk 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

##### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: 431A8-V7FHT-HQUMV-285Z7-505KV-50MXC



## SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE ORG.NR. 990 649 499, KUNDENR. 5734

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 165 590	1 086 840	1 152 090	1 174 000 99 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 165 590</b>	<b>1 086 840</b>	<b>1 152 090</b>	<b>1 273 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 935	-13 818	-5 700	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-34 300	-35 000	-55 000
Revisjonshonorar	5	-7 084	-7 838	-8 000	-8 000
Andre honorarer		0	-63 700	0	0
Forretningsførerhonorar		-78 878	-76 655	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-4 774	-7 380	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-91 569	-589 404	-120 000	-110 000
Forsikringer		-133 975	-124 033	-134 000	-138 000
Kommunale avgifter	8	-287 315	-270 042	-270 000	-230 000
Energi/fyring		-78 648	-145 378	-145 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 904	-95 757	-100 000	-119 000
Andre driftskostnader	9	-220 148	-198 050	-190 000	-229 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 058 230</b>	<b>-1 626 354</b>	<b>-1 094 700</b>	<b>-1 090 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>107 360</b>	<b>-539 514</b>	<b>57 390</b>	<b>183 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 486	5 298	0	0
Finanskostnader	11	-60 716	-66 435	-62 000	-54 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-59 230</b>	<b>-61 137</b>	<b>-62 000</b>	<b>-54 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>48 130</b>	<b>-600 651</b>	<b>-4 610</b>	<b>129 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-600 651		
Reduksjon udekket tap		48 130	0		



## SEKSJONSSAMEIET ELVEVEIEN TERRASSE ORG.NR. 990 649 499, KUNDENR. 5734

### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		12 703	284
Forskuddsbetalte kostnader		40 780	32 227
Andre kortsiktige fordringer		0	1 055
Driftskonto OBOS-banken		127 666	50 668
Driftskonto OBOS-banken II		7 010	1 920
Sparekonto OBOS-banken		87 625	215 139
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>275 783</b>	<b>301 292</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>275 783</b>	<b>301 292</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-1 173 227	-1 221 357
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 173 227</b>	<b>-1 221 357</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 415 237	1 452 175
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 415 237</b>	<b>1 452 175</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 263	14 626
Leverandørgjeld		11 352	55 454
Påløpte renter		298	394
Annen kortsiktig gjeld	14	-140	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 773</b>	<b>70 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>275 783</b>	<b>301 292</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 18.03.2021  
Styret i Seksjonssameiet Elveveien Terrasse

Shameelan Ratnakumar /s/

Arild Kristoffersen /s/

Knut Geir Kvastad /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-KONTO**

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

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

Felleskostnader	1 152 090
Parkering	13 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 165 590</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 935</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 35 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 309, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 084.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 774
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 774</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-27 813
Drift/vedlikehold elektro	-9 343
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 950
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 868
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 594
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-91 569</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-139 936
Renovasjonsavgift	-147 379
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-287 315</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Container	-5 598
Lyspærer og sikringer	-9 965
Vaktmestertjenester	-47 546
Vakthold	-6 263
Renhold ved firmaer	-68 575
Snørydding	-72 700
Andre fremmede tjenester	-1 057
Trykksaker	-1 239
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 309
Andre kontorkostnader	-374
Porto	-955
Bank- og kortgebyr	-2 869
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-220 148</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	33
Renter av sparekonto i OBOS-banken	486
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	967
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 486</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 716
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-60 716</b>

**NOTE: 12****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: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken	
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2018	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	47 825
Nedbetalt i år	36 938
	-1 415 237
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 415 237</b>

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

Gebyrer	140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>140</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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**

Elveveien Terrasse Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med AS Gårdpass. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Gårdpass om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

I tillegg til garasjeanlegg disponerer sameiet oppmerkede, felles parkeringsplasser på egen eiendom. P-service har juridisk ansvar for ute p-plassene. 10 plasser er pt leid ut og 9 gjesteplasser.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS, oef@obos.no. Skriftlig nøkkelbestilling må inneholde nøkkelnummer, navn på bestiller og antall nøkler. Nøkklene sendes i postoppkrav.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565815. 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 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. 15 Elveveien Terrasse Boligsameie



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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Elveveien Terrasse Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### **Energimerking**

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



Sak 4

## **Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 55.000. Det har blitt utført en del befaringer ift parkering, armaturene i garasjen, med ROAF og ift elbil lading. på dagtid der man har måtte ta seg fri fra jobben. Styret svarer på henvendelser på telefon, mail, Vibbo og facebook til alle døgnets tider.

### **Styrets innstilling**

Styret synes at honoraret er riktig iht utført arbeid. Ved ekstraordinære vedlikeholdsprosjekter må ekstrahonorarer vedtas under ekstraordinært årsmøte.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 55.000 kr

Sak 5

### **Søknad om seksjonering av leilighet 3, seksjonsnr. 3, oppgang B**

**Forslag fremmet av:** AS Bislett Entreprenør

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det har den senere tid kommet flere klager på leietaker i den ene enheten av en «dobbel-leilighet» på bakkeplan i B-oppgangen som vi eier og leier ut. Leiligheten har allerede idag to inngangsdører fra gang, samt balkongdører, men det er en innerdør som gir leilighetene tilknytning. Til orientiering er dette slik leiligheten ble bygget, og ikke noe vi har gjort i senere tid.

Vi forstår veldig godt det problematiske i festbråk på nattestid og ønsker i utgangspunktet å få skiftet ut den aktuelle leietakeren slik at vår utleieaktivitet ikke er belastende for naboene i sameiet. Problemet er imidlertid at med kommunen som motpart og alle de rettighetene en leietaker har vil det trolig ta opp mot to år å få skiftet ut leietakeren. Dette tidsestimatet har vi fått av vår husadvokat og bygger bl.a. på dom i Høyesterett som har skapt presedens på området. Hvis vi derimot velger å selge enheten vil leietaker måtte flytte ifm salget. Men for at vi skal kunne selge enheten må denne seksjoneres ut som en selvstendig enhet.

For at kommunen (som vil godkjenne endelig seksjonering) skal godta dette vil det måtte bygges en permanent støy- og brannsikker vegg mellom de to enhetene, samt eget elektrisk anlegg til enheten. Dette er selvsagt kostnader som ikke på noen måte vil belastes sameiet, men er noe vi som eiere av leiligheten vil bekoste i sin helhet. Effekten for sameiet av en slik seksjonering vil være som følger:

Bedre brannsikkerhet ettersom de to enhetene da blir adskilt med brannvegg.

Bedre bomiljø gjennom at en større andel av beboerne vil være eiere.

#### **Forslag til vedtak**

Eier av leilighet 3, seksjon 3 søker sameiet om å få godkjent seksjonering av hybeldelen av vår dobbelt-enhet på bakkeplan i B-oppgangen.



Sak 6

## **Registrering av leietakere i beboermappe**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Vi har hatt utfjordinger med å komme i kontakt med leietakere i sameiet. Med et slikt registreringsskjema må utleier ta ansvar slik at styret har kontaktinformasjon til leietaker. Dette gjør det enklere å kontakte og informere leietakere i sameiet.

### **Styrets innstilling**

Styret er positive til dette. styret har ved enhver tid oppdatert kontaktinfo på beboere i sameiet. Utleiere må ta større ansvar ift ordensregler og følge opp leietakerne sine, noe som har vært vanskelig og problematisk

### **Forslag til vedtak**

Registreringsskjema for utleie - Elveveien Terrasse Boligsameie

### **Vedlegg**

1. Skjema\_for\_utleie.pdf



## Elveveien Terrasse Boligsameiet

Oppdatert mars 2021

### Pliktig skjema for utleie av seksjon i Elveveien Terrasse Boligsameiet.

Elveveien 28 (A, B, C) : \_\_\_\_\_ Seksjons nummer : \_\_\_\_\_ Eventuelt H-nr: \_\_\_\_\_

**Utleier :**

Navn : \_\_\_\_\_

Adresse : \_\_\_\_\_

Telefon : \_\_\_\_\_

Epost : \_\_\_\_\_

**Event. utleiemegler:**

Navn : \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

Epost : \_\_\_\_\_

**Leietaker:**

Navn : \_\_\_\_\_

Telefon : \_\_\_\_\_

Epost : \_\_\_\_\_

**Kryss av og signer :**

- Jeg bekrefter at jeg har lest **Vedtekter** og **Ordensregler**
- Jeg bekrefter at jeg har hatt en gjennomgang av håndtering av søppel og parkeringsbestemmelsene
- Jeg er innforstått med at det er forbudt å lade Elbil i garasjerekkene.** Lading kun tillatt hvis stikkontakt er koplet til egen måler til leiligheten.

Sted / Dato : \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Underskrift Eier/Utleiemegler

\_\_\_\_\_  
Underskrift Leietaker

Ferdig utfylt skjema skannes og sendes på mail til [elvevnterrasse@styrommet.no](mailto:elvevnterrasse@styrommet.no)

Skjemaet finnes på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

**Postadresse**  
Elveveien 28  
1462 Fjellhamar

**Internett**  
[www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)  
[elvevnterrasse@styrommet.no](mailto:elvevnterrasse@styrommet.no)  
21 av 29

**Organisasjonsnummer**  
990 649 499



Sak 7

### **Revidere husordensregler**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret har det siste året fått inn en del klager på bråk, søppelkasting osv. Derfor ønsker vi å revidere og skrive om husordensreglene slik at de er mer konkrete og oppdaterte.

### **Styrets innstilling**

Styret ønsker å revidere og oppgradere husordensreglene

### **Forslag til vedtak**

Legger ved forslag til husordensregler som vedlegg

### **Vedlegg**

1. Husordensregler - forslag.pdf



Elveveien Terrasse Boligsameiet  
v 1.0

Oppdatert mars 2021

## HUSORDENSREGLER FOR ELVEVEIEN TERRASSE BOLIGSAMEIET

### § 1 FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiets trivsel, bidra til å skape et godt bo miljø og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre.

### § 2 GENERELT/BEBOERNES PLIKT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leietakere/seksjonsbrukere, at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. For overtredelser av husordensreglene foretatt av leietaker eller andre beboere svarer seksjonseier.

### § 3 RO OG ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.

Mellom kl 23:00 og kl 07:00 skal det være nattero i bygningene/uteområder på hverdager. I helger og på helligdager skal det være nattero mellom kl.24:00 og kl.08:00. Det betyr at støyende aktiviteter slik som kjøring av støyende vaskemaskin, oppussing, avspilling av musikk etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapeligheter ut over de fastsatte tider, skal naboer som kan bli forstyrret varsles i god tid på forhånd. Musikk skal uansett tid på døgnet ikke spilles slik at dette sjenerer øvrige sameiere.

### § 4 FELLESAREALER

Alle fellesområder som trappeoppganger, boder, grøntarealer, rundt garasjerekkene og øvrige fellesområder må ikke unødig opptas med gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig og branndører må være lukket til enhver tid. Uten samtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på utvendige bygningsdeler. Dører til fellesområder skal holdes låst hele døgnet.

### § 3 SØPPEL

Søppel skal legges i anviste containere. Dersom beholdere er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing eller inn-/utflytt plikter beboerne å frakte vekk selv. Opprydding av hensatt søppel eller ureglementert søppel, enten i fellesområder eller containere, kan fjernes for seksjonseiers regning. Ved behov for bistand kan styret kontaktes.

### § 4 INDRE ORDEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og for at alle som ellers gis adgang til seksjonen eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i tilfredsstillende byggeteknisk stand. Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser. Røyking i oppganger, korridorer eller kjellerarealer er ikke tillatt.

### § 5 DYREHOLD

Er tillatt så lenge det ikke er til plage for andre beboere/seksjonseiere.



Elveveien Terrasse Boligsameiet  
v 1.0

Oppdatert mars 2021

## **§ 6 PARKERING M.V.**

Det skal ikke parkeres i oppkjørsler eller på gangvei. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser som er leid eller i egne garasjerekker. Parkeringsskilt skal respekteres og følges. Gjesteparkering er kun for gjester og ikke for beboere i sameiet.

Feilparkerte kjøretøy kan bøtelegges og fjernes på eiers regning og risiko uten forvarsel.

## **§ 7 DUGNAD**

Sameierne oppfordres til å delta på dugnad når styret innkaller til dette.

## **§ 8 UTFYLLENDE HUSORDENSREGLER**

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

## **§ 9 OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE**

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av at husordensreglene overtres. Sameierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til eller har annen tilknytning til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Overtredelse av reglene rapporteres til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for sameiers regning. Når mangler eller annen overtredelse påtales, skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.



Sak 8

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

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

**Arild Norderum Kristoffersen**

**Knut Geir Kvastad**

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

**Celine Norderud Andersen**

#### **Sajandan Rutthira**

Jeg har 7 års styreefaring i idretten. Jeg har nylig flyttet inn til Elveveien og ønsker å ta del i hvordan sameie kan utvikle seg og være attraktivt for oss som bor her og for fremtidige beboere.



## 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 innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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