



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 297 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 27.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 269 084	1 273 484
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 084</b>	<b>1 273 484</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 190 732	902 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 230 667</b>	<b>942 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 417</b>	<b>330 725</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		98	572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98</b>	<b>572</b>
Annen finanskostnad		52 396	59 841
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 396</b>	<b>59 841</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 298</b>	<b>-59 268</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 881	271 456
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer		700	
Andre fordringer		65 370	60 282
Sum fordringer		66 070	60 282
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 871	566 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 871	566 721
Sum omløpsmidler		470 941	627 003
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>470 941</b>	<b>627 003</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<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		1 014 461	1 000 580
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 014 461</b>	<b>-1 000 580</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 014 461</b>	<b>-1 000 580</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 449 912	1 563 876
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 449 912</b>	<b>1 563 876</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 449 912</b>	<b>1 563 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 886	4 888
Leverandørgjeld		9 568	44 343
Annen kortsiktig gjeld		21 036	14 477
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>35 489</b>	<b>63 707</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 485 401</b>	<b>1 627 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>470 941</b>	<b>627 003</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292768

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 984 297 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 984 297 785  
SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 269 084	1 273 484
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 269 084</b>	<b>1 273 484</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 190 732	902 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 230 667</b>	<b>942 759</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>38 417</b>	<b>330 725</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		98	572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>98</b>	<b>572</b>
Annen finanskostnad		52 396	59 841
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>52 396</b>	<b>59 841</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-52 298</b>	<b>-59 268</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-13 881	271 456
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>



Organisasjonsnr: 984 297 785  
SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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>			
Kundefordringer		700	
Andre fordringer		65 370	60 282
Sum fordringer		66 070	60 282
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 871	566 721
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 871	566 721
Sum omløpsmidler		470 941	627 003
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>470 941</b>	<b>627 003</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		1 014 461	1 000 580
Sum opptjent egenkapital		-1 014 461	-1 000 580



Sum egenkapital	-1 014 461	-1 000 580
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 449 912	1 563 876
Sum annen langsiktig gjeld	1 449 912	1 563 876
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 449 912</b>	<b>1 563 876</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 886	4 888
Leverandørgjeld	9 568	44 343
Annen kortsiktig gjeld	21 036	14 477
Sum kortsiktig gjeld	35 489	63 707
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 485 401</b>	<b>1 627 583</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>470 941</b>	<b>627 003</b>



Organisasjonsnr: 984 297 785  
SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

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**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5405 Brånåsen Terrasse II Sameie





## **Til seksjonseierne i Brånåsen Terrasse II Sameie**

**Velkommen til årsmøte, mandag 9. mai 2022 kl. 19.00 i auditoriet på Brånåsen skole.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brånåsen Terrasse II Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Brånåsen Terrasse II Sameie  
avholdes mandag 9. mai 2022 kl. 19.00 i auditoriet på Brånåsen skole.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår underskudd foreslås dekket via overføring fra egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Revidering av sameiets vedtekter iht. ny eierseksjonslov
- B) Varamedlem til styret utgår og erstattes med et fast styremedlem

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Henviser til forslag fra styret.

Oslo, 5. april.2022  
Styret i Brånåsen Terrasse II Sameie

Knut Sverre Larsen      Ole Harald Naalem Filtvedt      Ellen Ramstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Knut Sverre Larsen	Hattemakerlia 90 D
Styremedlem	Ole Harald Naalem Filtvedt	Hattemakerlia 90
Styremedlem	Ellen Ramstad	Hattemakerlia 88 D
Varamedlem	Jan Granberg	Hattemakerlia 90 A

### Valgkomiteen

Else Marie Cox	Hattemakerlia 88 C
Margaret Johnsen	Hattemakerlia 88 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Brånåsen Terrasse II Sameie

Sameiet består av 35 seksjoner.

Brånåsen Terrasse II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984297785, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Hattemakerlia 88 A-B-C-D  
Hattemakerlia 90 A-B-C-D

Gårds- og bruksnummer:  
39 99

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

Brånåsen Terrasse II Sameie har 0 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**

Det er avholdt 4 stk. styremøter samt noen uformelle arbeidsmøter.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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 2021 var til sammen kr 1 269 084 og følger budsjett.

Andre inntekter fremkommer av note 3 og består i hovedsak av leieinntekter for MC- og parkeringsplasser.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 230 667.

Dette er 119 732 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 13 881 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 435 452.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Hovedposter: Trefelling på vest side av Gml. Trondheimsveien  
Rehabilitering av vegger hovedinngang 1 og 2 etg. Råteproblematikk.

### Kommunale avgifter i Lillestrøm kommune

Budsjettet er basert på kommunale avgifter i 2021.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med 60% økning av energikostnader i 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert med en økning på 7%. Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brånåsen Terrasse II Sameie.

### Lån

Brånåsen Terrasse II Sameie har lån i DNB.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### 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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Brånåsen Terrasse li

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Brånåsen Terrasse li.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: US7YT-MF6PS-2ZWH-13LHS-TUEPV-ZL4EV



## SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II ORG.NR. 984 297 785, KUNDENR. 5405

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 254 084	1 254 084	1 254 000	1 297 000
Andre inntekter	3	15 000	19 400	15 000	12 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 269 084</b>	<b>1 273 484</b>	<b>1 269 000</b>	<b>1 309 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 935	-4 935	-5 183
Styrehonorar	5	-35 000	-35 000	-35 000	-36 750
Revisjonshonorar	6	-8 294	-6 209	-8 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-89 688	-87 203	-90 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-13 294	-1 521	-2 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-394 976	-170 128	-200 000	-200 000
Forsikringer		-70 039	-63 362	-66 000	-74 500
Kommunale avgifter	9	-354 286	-337 787	-460 000	-410 000
Energi/fyring		-44 368	-20 456	-22 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 237	-130 872	-135 000	-137 500
Andre driftskostnader	10	-82 551	-85 286	-88 000	-86 250
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 230 667</b>	<b>-942 759</b>	<b>-1 110 935</b>	<b>-1 126 183</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>38 417</b>	<b>330 725</b>	<b>158 065</b>	<b>182 817</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	98	573	0	0
Finanskostnader	12	-52 396	-59 841	-52 000	-48 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-52 298</b>	<b>-59 268</b>	<b>-52 000</b>	<b>-48 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-13 881</b>	<b>271 456</b>	<b>106 065</b>	<b>134 817</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	271 456		
Udekket tap		-13 881	0		



**SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II**  
**ORG.NR. 984 297 785, KUNDENR. 5405**  
**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	70
Kundefordringer		700	0
Forskuddsbetalte kostnader		65 370	60 212
Driftskonto OBOS-banken		350 889	522 837
Sparekonto OBOS-banken		53 982	43 884
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>470 941</b>	<b>627 003</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>470 941</b>	<b>627 003</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-1 014 461	-1 000 580
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 014 461</b>	<b>-1 000 580</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 449 912	1 563 876
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 449 912</b>	<b>1 563 876</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 339	8 766
Leverandørgjeld		9 568	44 343
Påløpte renter		1 720	1 722
Påløpte avdrag		3 166	3 166
Annen kortsiktig gjeld	15	12 697	5 711
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>35 489</b>	<b>63 707</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>470 941</b>	<b>627 003</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 13.04.2022

Styret i Sameiet Brånåsen Terrasse II

Knut Sverre Larsen /s/

Ole Harald Naalem Filtvedt /s/ Ellen Ramstad /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**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	1 103 724
Kabel-tv	121 380
Trappevask	28 980
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 254 084</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Fakturert for leie parkeringsplass	11 600
Fakturert for leie MC-plass	3 000
Portåpner	400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>15 000</b>

**NOTE: 4****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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 35 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 488, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 294.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 263
Lars Pedersen Sivilarkitekt MNAL	-7 031
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 294</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-29 207
Drift/vedlikehold VVS	-19 302
Drift/vedlikehold elektro	-4 414
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-269 671
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 420
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 529
Kostnader dugnader	-8 315
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-394 976</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-224 231
Renovasjonsavgift	-129 480
Feieavgift	-575
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-354 286</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 734
Driftsmateriell	-1 800
Renhold ved firmaer	-26 383
Snørydding	-23 750
Gressklipping	-21 250
Trykksaker	-591
Andre kostnader tillitsvalgte	-488
Porto	-638
Bank- og kortgebyr	-2 918
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-82 551</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	98
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>98</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-52 396
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-52 396</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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



**NOTE: 14**

**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Dnb

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,60 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019 -1 700 000

Nedbetalt tidligere 136 124

Nedbetalt i år 113 964

-1 449 912

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 449 912**

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt strøm og renhold desember -11 047

Leie parkering/MC-plass januar 2022 -1 650

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-12 697**



#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås en godtgjørelse til styret på kr. 35 000 for perioden 2021 – 2022.

Styret vil fra neste år foreslå at styrehonoraret oppjusteres fra kr. 35 000 til kr. 37 500 pr. år i forbindelse med endring av styrets sammensetning til å bestå av et ytterligere styremedlem.

#### **Forslag til vedtak:**

Styrehonorar for perioden 2021 – 2022 foreslås satt til kr. 35 000.



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Revidering av vedtekter iht. ny eierseksjonslov

**Forslagsstiller:** Styret

**Flertallskrav:** To tredjedels (67%) flertall av de avgitte stemmer

**Saksbeskrivelse:**

Styret har valgt å utarbeide helt nye vedtekter for sameiet, basert på nye standardvedtekter utarbeidet av OBOS. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18. Grunner til at det er utarbeidet nye vedtekter for sameiet:

- Ny oppbygning og struktur som følger den nye eierseksjonslovens utforming, slik at det blir enklere for seksjonseiere å orientere seg i bestemmelser som gjelder deres eierforhold
- Sikre at nye lovbestemmelser ivaretas
- Rydde opp i evt. mangler / utdatert ordbruk i dagens vedtekter
- Vedlikehold – mer detaljerte regler enn dagens vedtekter
- Enklere og klarere språk

Vedlikeholdsplikten i pkt. 5 bygger på eierseksjonsloven § 32 og § 33 som viderefører reglene i gammel eierseksjonslov. For å skape større klarhet har lovens nye bestemmelser et høyere detaljnivå. Sameiets vedlikeholdsplikt er en «restvedlikeholdsplikt», dvs. at den omfatter alt som ikke uttrykkelig er pålagt seksjonseier iht. pkt. 5-1.

Nye bestemmelser i eierseksjonsloven:

- Vedtektene pkt. 2-1(2) regulerer en ny bestemmelse om ervervsbegrensning, som ble gjeldende i eierseksjonsloven fra 01.01.2020. Se også tredje punkt i pkt. 7-2 om pålegg om salg av seksjon som er ervervet i strid med esl. 23.
- Vedtektene pkt. 2-1(3) regulerer en ny bestemmelse om kortidsutleie (for eksempel AirBnB e.l.), som ble gjeldende i eierseksjonsloven fra 01.01.2020.

Særbestemmelser som er videreført:

- Pkt. 3-1(5) andre kulepunkt viderefører særbestemmelse i sameiet vedr. vedlikeholdsplikt for utskifting av vinduer, dører mv. (Bestemmelsen er markert i grønt).
- Pkt. 3-1(7) viderefører særbestemmelse fra tidligere vedtekter §6.
- Særbestemmelse om HMS er videreført i pkt.- 5-2. Bestemmelsen er markert i grønt. Videreført bestemmelse i eksisterende vedtekter §9.

**Vedlegg:** Forslag til reviderte vedtekter

**Vedlegg:** Eksisterende vedtekter



**B) Varamedlem til styret utgår og erstattes med et fast styremedlem**

**Forslagsstiller:** Styret

**Flertallskrav:** To tredjedels (67%) flertall av de avgitte stemmer

**Saksbeskrivelse:**

Styret fremmer forslag om at et varamedlem blir erstattet av et fast styremedlem slik at styret vil bestå av leder + tre styremedlemmer. Årsaken til forslaget er bedret eierforhold til arbeidsoppgaver og en enklere fordeling av gjøremål.

Det foreslås å endre vedtektene fra:

*«Styret skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem.»*

Til:

*«Styret skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer.»*

Dette vil bli inntatt i pkt. 8-1(1) i vedtektene.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ole Harald Naalem Filtvedt     Hattemakerlia 90 4CD

**B. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Jan Granberg     Hattemakerlia 90 1A

**C. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Anna Wisniowska     Hattemakerlia 90 2C

**D. Som styremedlem for 1 år foreslås:**

Elisabeth Flatråker Kirkestuen     Hattemakerlia 90 3C

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Else Marie Cox     Hattemakeria 88 4C

Margaret Johnsen     Hattemakerlia 88 4D

I valgkomiteen for Brånåsen Terrasse II Sameie

Else Marie Cox  
Margaret Johnsen



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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.

### **Parkering**

Sameiet har 5 parkeringsplasser som leies ut for ett år av gangen. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret. Styret foretar en trekning av de interesserte, og plassene tildeles fra 01.01-31.12 hvert år.

*Pkt. om parkering er endret. Det henvises til forslag til nye vedtekter.  
(P-plass leies til den sies opp av leietager og fordeles blant interessenter etter ansiennitet)*

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med kundenummer 0034587134. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brånåsen Terrasse II Sameie 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.

### **Kabel-TV**

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering:

2021	Uteområde	Felling av trær langs gangvei mellom Gml. Trondheimsvei og Hattemakerlia. Oppgradering av grøntområde nord for nr. 88. Oppgradert diverse brannvernutrustning slik som pulverapparat i fellesrom, pulverbombe i søppelrom og ledelys i bodareal. Bom mot arealet nord for 88. Vårdugnad.
2020 2018 - 2019	Uteområde Fasadeoppgradering	Felling av trær Ny fasade på terrassesiden og på inngangssiden. Nye rekkverk og glass i stedet for treverk.
2017	Diverse vedlikehold	<ul style="list-style-type: none"><li>• Byttet utelamper på mur ved blokk 88.</li><li>• Byttet alle lamper/lysstoffrør i begge garasjene.</li><li>• Vedlikehold av utvendig kledning.</li><li>• Maling av murvegger, garasjevegger etc.</li><li>• Oppussing trappeoppgang, male tak, vegger, dører etc.</li></ul>
2013	Diverse utskiftning	Skiftet 5 boddører på terrassen og diverse listing. Skiftet vegg i garasje mot boder. Skiftet utvendig belysning.
2011 2010	Beising av rekkverk i svalgangene Installering av sommervanningsanlegg	Det ble installert et sommervannanlegg med nye tappekraner ved nedkjøringen til nr. 90, på vestveggen av begge blokkene og ved nødutgangen i 88. Anlegget forenkler hagevanningen.
2005	Beising og flislegging	Beising av rekkverk i svalgangene <ul style="list-style-type: none"><li>o maling av vegger og tak i trapperommet</li><li>o flislegging av trapper og reposer i trapperommet med gulvvarme i u-etasjen og 1. etasje</li><li>o flislegging av svalgangene i nr 88 4. og 5. etasje og nr 90 2. 3. og 4. etasje</li></ul>



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

## VEDTEKTER

for

Brånåsen Terrasse II Sameie, org. nr. 984 297 785

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 09.05.2022, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 17.02.2000 med senere endringer.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Brånåsen Terrasse II Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.2001.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 39, bnr. 99 i Skedsmo kommune.

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

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

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

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(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/årsmøte, og slikt arbeid skal gjøres etter en samlet plan for bygningen vedtatt av 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.
- Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc.

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

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

(7) Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret/årsmøtet før byggemelding kan sendes.



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Parkeringsplasser i sameiet**

Det medfølger en eller to fast(e) garasjeplass(er) til hver leilighet. Sameiet leier også ut fem garasjeplasser.

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(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.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(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. 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.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen 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**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, samt ved eventuell midlertidig enerett til bruk av fellesareal.



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

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

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

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

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

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

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

## 5-2 Seksjonseiers plikt til å overholde HMS-krav

Seksjonseier plikter å overholde HMS-krav. Blant de viktigste krav nevnes:

### Brannsikkerhet

- Påse at røykvarsler fungerer og er riktig montert.
- Påse at husbrannslange er lett tilgjengelig og i god stand.
- Påse at pulverapparat er funksjonsdyktig.
- Sikre at rømningsvei fra bo-enhet ikke er blokkert og lett tilgjengelig.
- Sørge for at EL-anlegget i bo-enheten er i forsvarlig stand.



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

## VVS-sikkerhet

- Påse at varmekilder med jevne mellomrom blir rengjort for å unngå brann.
- Sjekke at vannrør og avløpsrør i enheten er i forsvarlig stand samt med 5 års intervaller etterstramme koblinger.
- Sluk og avløpsrør skal med jevne mellomrom rengjøres.
- Tilførselsledning og avløpsledning til oppvaskmaskin og vaskemaskin anbefales skiftet min hvert 10. år.
- Ved rehabilitering av våtrom krever styret dokumentasjon på utførelse da dette omfatter fellesanlegg.

## **5-3 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene. Felleskostnader omfatter også kostnader knyttet til eventuell velforening.

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



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

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

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

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **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. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

## 8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmenes tjenestetid er 2 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

(4) Representanter til eventuelle velforeninger o.l. velges blant styrets medlemmer (inklusive varamedlemmer).

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) 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.

(7) 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) 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

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

### 8-3 Styrets oppgaver

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

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

### 8-5 Inhabilitet



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) 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. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

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

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. 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 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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



Vedlegg: Forslag til nye vedtekter for Brånåsen Terrasse II Sameie

#### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

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

#### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

#### **11-4 Generelle plikter**

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



Vedlegg: Eksisterende vedtekter

S. 5405 Sameiet Brånåsen Terrasse II

## VEDTEKTER

### FOR

## SAMEIET BRÅNÅSEN TERRASSE II

(fastsatt 17.02.00) ( revidert 22.05.01)  
Endret 10.04.03  
Endret 17.03.16

### § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 39, bnr. 99 i Skedsmo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 35 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal. Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

### § 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr. 39, bnr 99.

### § 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

### § 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.



Vedlegg: Eksisterende vedtekter

S. 5405 Sameiet Brånåsen Terrasse II

Den etablerte infrastrukturen i sameiet skal alltid benyttes ved rehabilitering innenfor enhver seksjon i sameiet.

## § 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og eventuell velforening.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

## § 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

## § 9. SAMEIERS ANSVAR – VEDLIKEHOLD/HMS.

Sameier plikter å vedlikeholde sin boenhet slik at skader ikke påløper, samt iht. til HMS krav. Blant de viktigste krav:

**BRANN – SIKKERHET:**

Påse at røykvarsler fungerer og er riktig montert.

Påse at husbrannslange er lett tilgjengelig og i god stand.

Påse at pulverapparat er funksjonsdyktig.

Sikre at rømningsvei fra bo-enhet ikke er blokkert og lett tilgjengelig.

Sørge for at EL-anlegget i bo-enheten er i forsvarlig stand.

**VVS - SIKKERHET:**

Påse at varmekilder med jevne mellomrom blir rengjort for å unngå brann.

Sjekke at vannrør og avløpsrør i enheten er i forsvarlig stand samt med 5 års intervaller etterstramme koblinger.

Sluk og avløpsrør skal med jevne mellomrom rengjøres.

Tilførselsledning og avløpsledning til oppvaskmaskin og vaskemaskin anbefales skiftet min hvert 10. år.

Ved rehabilitering av våtrom krever styret dokumentasjon på utførelse da dette omfatter fellesanlegg.

## § 10. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.



Vedlegg: Eksisterende vedtekter

S. 5405 Sameiet Brånåsen Terrasse II

## § 11.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to styremedlemmer og et varamedlem.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt.

Varamedlemmets tjenestetid er 2 år.

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

Representanter til eventuelle velforeninger o.l. velges blant styrets medlemmer (inklusive varamedlemmer).

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

## § 12.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

## § 13.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## § 14.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



Vedlegg: Eksisterende vedtekter

S. 5405 Sameiet Brånåsen Terrasse II

## **§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

## **§ 16. GENERELLE PLIKTER**

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.



5405 Brånåsen Terrasse II Sameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**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.