



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 533 453
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 09.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 071 309	1 794 647
Sum inntekter		2 071 309	1 794 647
Kostnader			
Lønnskostnad		198 534	276 122
Annen driftskostnad		1 741 727	1 659 476
Sum kostnader		1 940 261	1 935 598
Driftsresultat		131 048	-140 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 384	20 700
Sum finansinntekter		18 384	20 700
Annen finanskostnad			71
Sum finanskostnader		0	71
Netto finans		18 384	20 629
Ordinært resultat før skattekostnad		149 432	-120 322
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 432	-120 322
Årsresultat		149 432	-120 322
Totalresultat		149 432	-120 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 432	-120 322
Sum overføringer og disponeringer		149 432	-120 322



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		177 725	60 000
Andre fordringer		399 085	533 614
Sum fordringer		576 810	593 614
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 699	1 200 782
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 699	1 200 782
Sum omløpsmidler		1 742 509	1 794 396
SUM EIENDELER		1 742 509	1 794 396

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 293 719	1 144 287
Sum opptjent egenkapital		1 293 719	1 144 287
Sum egenkapital		1 293 719	1 144 287
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		75 394	21 660
Skyldige offentlige avgifter			3 384
Annen kortsiktig gjeld		373 396	625 066
Sum kortsiktig gjeld		448 790	650 109
Sum gjeld		448 790	650 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 742 509	1 794 396



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 497536

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 533 453
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48
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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2022

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, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 976 533 453
SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 071 309	1 794 647
Sum inntekter		2 071 309	1 794 647
Kostnader			
Lønnskostnad		198 534	276 122
Annen driftskostnad		1 741 727	1 659 476
Sum kostnader		1 940 261	1 935 598
Driftsresultat		131 048	-140 951
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 384	20 700
Sum finansinntekter		18 384	20 700
Annen finanskostnad			71
Sum finanskostnader		0	71
Netto finans		18 384	20 629
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		149 432	-120 322
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		149 432	-120 322
Årsresultat		149 432	-120 322
Totalresultat		149 432	-120 322
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		149 432	-120 322
Sum overføringer og disponeringer		149 432	-120 322



Organisasjonsnr: 976 533 453
SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		177 725	60 000
Andre fordringer		399 085	533 614
Sum fordringer		576 810	593 614
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 699	1 200 782
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 165 699	1 200 782
Sum omløpsmidler		1 742 509	1 794 396
SUM EIENDELER		1 742 509	1 794 396
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 293 719	1 144 287
Sum opptjent egenkapital		1 293 719	1 144 287



Sum egenkapital	1 293 719	1 144 287
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	75 394	21 660
Skyldige offentlige avgifter		3 384
Annen kortsiktig gjeld	373 396	625 066
Sum kortsiktig gjeld	448 790	650 109
Sum gjeld	448 790	650 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 742 509	1 794 396



Organisasjonsnr: 976 533 453
SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

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

1460 SE Briskebyveien 48



BESKYTTET



Til seksjonseierne i SE Briskebyveien 48

Velkommen til årsmøte, tirsdag 22 mars 2022 kl. 18:00 i Uranienborg Menighetshus, Store sal, Daas gate 19, 0259 Oslo.

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 SE Briskebyveien 48 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 SE Briskebyveien 48
avholdes tirsdag 22 mars 2022 kl. kl. 18:00 i Uranienborg Menighetshus, Store sal,
Daas gate 19, 0259 Oslo.

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 overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret, sammenslåing av seksjon 3 og 4
- B) Forslag fra Lisbeth Kjellevik,
- C) Forslag fra Bitten Sveri

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år (Nåværende styreleder går av nå)
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 02.03.2022
Styret i SE Briskebyveien 48

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Alf Petter Maaseide	2021 - 2022
Styremedlem	Tove Lillevik	2021 - 2023
Styremedlem	Torstein Stormoen	2020 - 2022
Varamedlem	Beatrice Torp Haugland	2021 - 2022

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

Generelle opplysninger om SE Briskebyveien 48

Sameiet består av 42 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 2 garasje-seksjoner
SE Briskebyveien 48 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-
nummer 976533453, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Briskebyveien 48

Gårds- og bruksnummer:

213 24

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

SE Briskebyveien 48 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.

BESKYTTET

Styrets arbeid

Styrets årsberetning for Sameiet Briskebyveien 48

Sammenslåing av seksjon 3 og 4 (næringsseksjonene i 1. og 2. etasje)

Bakgrunn:

På årsmøtet i august 2020 besluttet sameiet at seksjon 3 ved eier BAS/REMA skal gjennomføre reseksjonering der tilbygget fra 1990-tallet formelt blir innlemmet i seksjon 3. BAS/REMA sendte i desember 2020 inn søknad om reseksjonering iht. årsmøtevedtak 2020 til Plan- og bygningsetaten. Sameiets styre samtykket til denne reseksjoneringen. Våren 2021 mottok styret en henvendelse fra BAS/REMA om at de i forbindelse med reseksjoneringen også ønsket å slå sammen seksjon 3 og seksjon 4, som begge eies av BAS/REMA. Bakgrunnen for dette var PBEs anbefaling om at seksjon 3 og 4 skulle slås sammen fordi de naturlig hang sammen med bl.a. løftebord som gikk over to etasjer, og trapp.

Sammenslåing av to seksjoner krever iht. eierseksjonslovens §20 panthavers samtykke. Ifølge sameiets vedtekter har sameiet pant i alle seksjonene tilsvarende 20 000 kr. BAS/REMA ba derfor styret om å gi panthavernes samtykke til sammenslåing av seksjon 3 og 4. Styret ønsket ikke å gi et slikt samtykke fordi avtalen mellom sameiet og BAS/REMA av 5. juni 2018 innebærer at seksjon 3 og 4 har spesielle forpliktelser overfor sameiet. Også fordeling av enkelte fellesutgifter i sameiet deles likt mellom seksjonene, og sammenslåing av to seksjoner vil innebære halvering av disse kostnadene for tiltakshaver.

Derfor svarte styret til BAS/REMA den 03.05.21 at forespørsel om panthavers samtykke må behandles på ekstraordinært årsmøte i sameiet. Dessverre har det ikke vært anledning til å avholde et slikt ekstraordinært årsmøte i høst.

Den 7. desember 2021 mottok styret brev fra BAS/REMAs advokat med kopi av vedtaket til PBE om at reseksjonering (formell innlemmelse av tilbygg fra 1990-tallet i seksjon 3, som var i henhold til årsmøtevedtak) og sammenslåing av seksjon 3 og 4 (som ikke hadde panthavers samtykke fra sameiet) er gjennomført.

Styret innhentet juridisk bistand, og sameiets advokat klaget inn PBEs avgjørelse om å godkjenne sammenslåing av seksjon 3 og 4 uten panthavers samtykke. I etterkant av dette har styret og BAS/REMA hatt en dialog om endring av sameiets vedtekter. Hvis sameiet ikke skal bestribe sammenslåing av seksjon 3 og 4, må vedtektene endres slik at bl.a. forpliktelsene til tidligere seksjon 3 og 4 nå ivaretas av seksjon 3, sameiets pant i seksjon 3 dobles, og renovasjonsavgiften til seksjon 3 også dobles.

Det er utarbeidet forslag til endrede vedtekter, se vedlegg. Forslaget er gjennomgått og godkjent av sameiets advokat.

Konflikt med nabo Briskebyveien 52 angående veirett og støy/ulempe med varelevering til næringsseksjonene

Eierne av Briskebyveien 52 sender daglig klager til styret om ulempe i forbindelse med varelevering til næringsseksjonene, matlevering til boligseksjonene, sykkelstans i veibanen (Foodora), stans av biler i veibanen for av- og pålessing mm. Briskebyveien 52 har ønsket å bøtelegge sameiet for dette, noe sameiet ikke har akseptert.

Briskebyveien 52 har nektet renovasjonsetatens biler å kjøre inn i bakgården til Briskebyveien 48 for å hente sameiets avfall. På grunn av dette parkerer renovasjonsetatens bil i Briskebyveien, og avfallsbeholderne blir trillet fra bakgården og ut til bilen.

For dette sender renovasjonsetaten en tilleggsregning til vårt sameie, som medfører en samlet årlig ekstrakostnad for sameie på 6000 kr. Kommunen følger grunneiers ønske, til tross for at både vårt sameie, Eilert Sundts gate 11 AS og Sameiet President Harbitz gate 23 har protestert overfor kommunen.

Sameiet Briskebyveien 48, Sameiet Holtegata 2B, Eilert Sundts gate 11 AS og Sameiet President Harbitzgate 23 utgjør sammen med grunneier Briskebyveien 52 et veilag. De fire ovennevnte sameiene utenom grunneier sendte i desember 2021 via Advokatfirmaet Schjødt brev til eierne av Briskebyveien 52 med krav om uforstyrret ferdsel og fjerning av portstolper som BV52 tidligere har etablert. Porten og portstolpene innsnevrer veibanen noe.

Tonen og budskapet i Briskebyveien 52s svar var det samme som tidligere, men vårt sameie har i det minste nå presisert sameiets rettigheter til å bruke adkomstveien fra Briskebyveien som før.

Situasjonen virker for øvrig såpass fastlåst at det ikke virker hensiktsmessig å besvare anførselene fra Briskebyveien 52. Vårt sameie må utøve sin rett til ferdsel slik det mener seg berettiget til. Om Briskebyveien 52 vil stanse slik ferdsel, mener styret det eventuelt er de som må gå til rettslige skritt.

Strømkostnader

Den største utfordringen siste år er den kraftige økningen i strømkostnader. Sameiet har en spotprisavtale med Elkraft AS, som hittil har vært fordelaktig. Styret håper strømkostnader vil synke noe til våren, og antar at strømkostnaden på sikt vil gå noe ned, men at prisen vil stabilisere seg på et høyere nivå enn de siste årene.

Andre ting

Ellers har styret fått fullført arbeidet med å erstatte defekte varmekabler i nedkjøringen til garasjen med nye, samt asfaltere nedkjøringene. Styret har også fulgt opp antenneavtalen med Telenor og Ice og markert vareleveringsdørene med Parkering forbudt-skilt som en prøveordning.

Styret har besvart henvendelser fra eiere og beboere, hatt løpende kontakt med håndverkere og vaktmester, godkjent fakturaer, utformet avdelingsregnskap i samråd med sameiets regnskapsfører, fulgt opp to lekkasjesaker overfor sameiets forsikringselskap og berørte seksjonseiere, kjøpt inn ny plante til inngangspartiet mm.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 071 309,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 940 261,-.

Resultat

Årets resultat på kr 149 432,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 293 719,-.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Briskebyveien 48.



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.

BESKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Briskebyveien 48

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Briskebyveien 48.

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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 144U-CKE6W-Q4MMLA-YOZDZ-1TCM0-74IQ3



SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48
ORG.NR. 976 533 453, KUNDENR. 1460

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 725 152	1 725 152	1 725 000	1 684 000
Andre inntekter	3	346 157	69 495	383 000	393 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 071 309	1 794 647	2 108 000	2 077 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 534	-34 122	-35 000	-25 000
Styrehonorar	5	-174 000	-242 000	-174 000	-174 000
Revisjonshonorar	6	-10 923	-9 088	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-120 505	-117 340	-120 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-71 605	-77 915	-40 000	-15 000
Kontingenter		0	0	-950	-950
Drift og vedlikehold	8	-407 561	-368 505	-250 000	-310 000
Forsikringer		-155 522	-125 357	-130 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-287 696	-293 906	-308 000	-307 000
Energi/fyring		-377 866	-367 059	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 820	-146 331	-149 000	-149 000
Andre driftskostnader	10	-161 230	-153 976	-165 000	-160 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 940 261	-1 935 598	-1 828 450	-1 909 950
DRIFTSRESULTAT		131 048	-140 951	279 550	167 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 384	20 700	0	0
Finanskostnader		0	-71	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 384	20 629	0	0
ÅRSRESULTAT		149 432	-120 322	279 550	167 050
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-120 322		
Til opptjent egenkapital		149 432	0		

BESKYTTET



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		66	119 533
Kundefordringer		177 725	60 000
Forskuddsbetalte kostnader		398 890	178 962
Andre kortsiktige fordringer	12	129	235 119
Driftskonto OBOS-banken		46 679	283 752
Sparekonto OBOS-banken		1 119 020	917 030
SUM OMLØPSMIDLER		1 742 509	1 794 396
SUM EIENDELER		1 742 509	1 794 396
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital bolig		765 923	703 983
Opptjent egenkapital garasje		-12 931	-100 423
Opptjent egenkapital næring		540 727	540 727
SUM EGENKAPITAL		1 293 719	1 144 287
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		68 478	77 031
Leverandørgjeld		75 394	21 660
Skyldige offentlige avgifter		0	3 384
Annen kortsiktig gjeld	13	304 918	548 035
SUM KORTSIKTIG GJELD		448 790	650 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 742 509	1 794 396
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
Styret i Sameiet Briskebyveien 48

Alf Petter Maaseide

Tove Lillevik

Torstein Stormoen

BESKYTTET

**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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter, bolig	714 252
Seksjonsutgifter næring	635 148
Garasje	210 804
Kabel-tv	147 672
Garasje	17 276
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 725 152

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Rema 1000	260 648
Garasjer, ekstra innkreving	210 804
Telenor, antenneleie	97 250
ICE, antenneleie	71 773
Vaskeriinntekter	10 600
Næring, avregning 2020	-304 918
SUM ANDRE INNETEKTER	346 157

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-24 534
SUM PERSONALKOSTNADER	-24 534

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 174 000. Kr 150 000 for sameiets styret og kr 24 000 for styret i garasjen

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 923.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-46 125
OPAK AS	-4 106
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 374
SUM KONSULENTHONORAR	-71 605

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-43 387
Drift/vedlikehold VVS	-104 445
Drift/vedlikehold elektro	-2 225
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 623
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 579
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 531
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 959
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 811
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-407 561

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-125 517
Renovasjonsavgift	-162 179
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-287 696

BESKYTTET



NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-1 406
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 768
Lyspærer og sikringer	-14 541
Vaktmestertjenester	-48 750
Renhold ved firmaer	-80 400
Snørydding	-1 944
Trykksaker	-2 079
Andre kontorkostnader	-1 621
Porto	-2 231
Kontingenter	-1 490
Bankgebyr	-3 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-161 230

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 990
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 318
SUM FINANSINNTEKTER	18 384

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Diverse fordringer	129
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	129

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Næring, avregning 2021	-304 918
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-304 918



1460 - SE BRISKEBYVEIEN 48

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	BO1460	NÆ1460	GA1460	Sum
DRIFTSINNEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	861 924	635 148	228 080	1 725 152
ANDRE INNEKTER	147 194	-174 128	373 091	346 157
SUM DRIFTSINNEKTER	1 009 118	461 020	601 171	2 071 309
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-6 969	-6 193	-11 372	-24 534
STYREHONORAR	-49 425	-43 920	-80 655	-174 000
REVISJONSHONORAR	-3 599	-3 198	-4 125	-10 923
FORR.FØRERHONORAR	-39 706	-35 284	-45 516	-120 505
KONSULENTHONORAR	-35 568	-27 964	-8 073	-71 605
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-157 114	-139 641	-110 806	-407 561
FORSIKRINGER	-51 244	-45 537	-58 741	-155 522
KOMMUNALE AVGIFTER	-274 619	-13 077	0	-287 696
ENERGI / FYRING	-133 045	-104 379	-140 441	-377 866
KABEL- / TV-ANLEGG	-148 820	0	0	-148 820
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-53 126	-47 210	-60 894	-161 230
SUM DRIFTSKOSTNADER	-953 235	-466 403	-520 623	-1 940 261
DRIFTSRESULTAT:	55 883	-5 383	80 548	131 048
FINANSINNEKT/KOSTNAD				
FINANSINNEKTER	6 058	5 383	6 943	18 384
RES. FINANSINNT/KOSTN.	6 058	5 383	6 943	18 384
RESULTAT	61 940	0	87 491	149 432



INNKOMNE FORSLAG

A - Forslag fra styret:

Styret viser til sak om sammenslåing av seksjon 3 og 4 som er beskrevet i styrets årsberetning.

Forslag til vedtak:

Endringer i sameiets vedtekter godkjennes, og sameiet trekker tilbake klagen til Plan- og bygningssetaten på godkjenning av sammenslåing av seksjon 3 og 4.

B - Forslag fra Lisbeth Kjellevik,

På vegne av seksjonseiere i 6. etasje vil jeg fremme forslag om at gangen inntil leilighetene i etasjen oppgraderes til standarden i de andre etasjene. Dvs vegger, tak, lyssetting lik de andre etasjene. 6. etasje har også en del brannører som bør males hvite.

C – Forslag fra Bitten Sveri

BV48 har hatt OBOS som forretningsfører i en årrekke. Jeg kjenner ikke til om det er innhentet tilbud fra andre forretningsførere. På bakgrunn av dette mener jeg det er på tide å gjennomgå dagens avtale med OBOS, vurdere om vi har et tilstrekkelig godt tilbud, og sammenlikne dette med andre eiendomsforvaltere. Ut fra denne gjennomgangen og en analyse av kostnadsnivået, bør styret få en fullmakt til enten å videreføre avtalen med OBOS, eller å si den opp for å inngå avtale med annen forvalter.

Forslag til vedtak:

Styret gjennomgår avtalen om eiendomsforvaltning med OBOS. Styret innhenter tilbud på tjenester fra andre forvaltere (minimum 3 stk) og foretar en sammenlikning. Ut fra denne vurderingen får styret fullmakt til å beslutte om OBOS fortsatt skal være forvalter for BV48, eller om avtale skal inngås med ny forvalter. Sameierne informeres når styret har tatt sin beslutning.

Styrets innstilling:

Styret har vært i kontakt med forretningsfører OBOS og fått kr 25 000,- i årlig avslag på prisen.

Vi har et komplisert sameie som består av 2 garasjeseksjoner med 50 garasjeplasser, 2 (1) næringsseksjon og 42 boligseksjoner. For få år siden ble det derfor etablert 3 avdelingsregnskap. Det vil være lite hensiktsmessig å bytte forretningsfører inntil dette har gått seg til.

Styret foreslår derfor at forslaget avvises.

BESKYTTET



Orienteringssak fra Gunnar Haave til årsmøte i Sameiet Briskebyveien 48.

Jeg ønsker at dette skal legges fram som en orienteringssak for årsmøtet:

Vi seks sameiere som ikke fikk realisert balkonger i 2019 jobber fremdeles med en løsning for å realisere altaner utenfor våre leiligheter i 3. etg. (ut mot Briskebyveien). Av ulike grunner har det ikke vært fremdrift i prosjektet på lang tid. Vi har fremdeles samarbeid med Håheim Prosjekt som kan prosjektere løsningen og OPAK som skal stå for en uavhengig vurdering av løsningen. Gjennom befaringer med Håheim Prosjekt, OPAK, arkitekt Marit Sylte og Lillestrøm Tak & Membran AS, har vi fått gode signaler om at en skal kunne klare å realisere altaner med svært liten risiko for skader eller ulemper for eiere/leietakere i 2. etg.

Vi regner med at vi har en løsning som OPAK kan kvalitetssikre og anbefale for sameiet før sommerferien og at dette tas opp som sak på et ekstraordinært årsmøte før sommerferien.

Mvh. Gunnar Haave, på vegne av de berørte sameierne i 3. etg.

BESKYTTET



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.

Parkering

Sameiet har garasje. Enkelte seksjonseiere eier garasjeplass i Briskebyveien 48 seksjon 1&2 garasjen. Garasje kan selges separat og følger ikke automatisk boligseksjonen ved salg.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79686284. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til styret i sameiet

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier/beboer 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, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulver- eller skumapparat. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og vedlikeholde dette.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg, bl.a. gjennom vaktmesters ukentlige gjennomganger.



VEDTEKTER

For

SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

§ 1

Sameiets navn er SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48.

Sameiet består av 45 seksjoner av gnr.213, bnr.24 i Oslo i henhold til reseksjonseringsvedtak av 06.09.2021, tinglyst 02.11.2021.

Sameiet består av garasjeseksjoner, forretnings-/kontorseksjoner og boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal.

Sameiets mål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Briskebyveien 44, 46 og 48.

§ 2

Sameiet ledes av et styre bestående av tre medlemmer og en vararepresentant. Styrelederen skal velges særskilt av årsmøtet.

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.

Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, og fastsetter disses godtgjørelse, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår.

§ 3

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 – åtte – dagers og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal skriftlig sendes styret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag nevnt i § 8 pkt.5 og 6 skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

123484/1583169v.1.2

BESKYTTET



§ 5

Ekstraordinært årsmøte 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.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 – tre – dagers og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Vedtektenes § 4, 2.ledd, 2.pkt. gjelder tilsvarende.

§ 6

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Ved avstemning over forslag som behandles i årsmøtet, krever gyldig beslutning simpelt flertall (51 %) blant de fremmøtte seksjonseierne. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene på årsmøtet. Boligseksjonseierne kan ikke i kraft av flertall i årsmøteforsamlingen fatte vedtak som er til ulempe for næringsseksjonenes drift og virksomhet for øvrig.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Skriftlig og datert fullmakt skal fremlegges for styret. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake av seksjonseieren.

§ 7

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Godkjenning av årsregnskapet og budsjett
3. Valg av styre og eventuelle vararepresentanter
4. Valg av revisor
5. Fastsettelse av styrets, forretningsførers og revisors honorar
6. Andre saker nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære årsmøtet behandler de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de fremmøtte seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 8

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående



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

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

§ 9

Rett til bruk av bruksenhetene og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Virksomhetsskiltet skal være ensfarget, med farger som samsvarer med byggets øvrige eksteriør. Størrelsen på virksomhetsskiltet skal ikke være større enn Vinmonopolets nåværende virksomhetsskilt. Skilt skal ikke være opplyst eller selvlysende. Belysning bak virksomhetsskiltet godkjennes.

Eventuell tildekking av hele eller deler av seksjon nr. 3 sine vinduer i bygningen vendt ut mot Briskebyveien skal være i farger som harmonerer med bygget for øvrig, og skal godkjennes med samtykke fra styremedlemmer i Sameiet som er eiere av boligseksjoner. Det er ikke tillatt å oppføre reklameplakater på byggets fasade, herunder vinduer eller innsiden av vinduer vendt ut mot Briskebyveien.

Eventuelle endringer av varelevering, inngangsparti og virksomhetsskilt for seksjon 3 skal skje i samsvar med utforming og med materialer som er godkjent av sameiets styre.

Seksjon 3 innehar en bruksrett til fellesareal utenfor inngangspartiet, som er særskilt markert i Vedlegg 1 til vedtektene. Arealet kan kun benyttes til etablering av 7 sykkelparkeringer. Bruksretten er vederlagsfri og eksklusiv. Seksjon 3 innehar denne bruksretten for en periode på 30 år fra 04.06.2018.

Seksjon 3 innehar en eksklusiv bruksrett til fellesareal på taket for etablering av gasskjøler, samt til deler av fellesareal i sameiets 6. etasje (som angitt i tegninger i Vedlegg 2 til vedtektene).

Eier eller leietaker av seksjon 3 har ikke adgang til å benytte Sameiets fellesareal eller fortauet mot Briskebyveien til lagring eller oppbevaring av noen former for gjenstander, herunder reklameskilt. Eier av seksjon 3 er videre ansvarlige for å sørge for at ingen ansatte i virksomhet som drives fra disse seksjoner benytter disse områder til røyking. Eier av seksjon 3 har ansvaret for at eventuelle leietakere i seksjon 3 også respekterer dette. Ved dokumentert brudd på disse bestemmelser i form av foto e.l. plikter eier av seksjon 3 å betale en dagbot på kr. 5000 pr. dag bestemmelsen brytes til Sameiet. Beløpet indeksreguleres årlig den 1. januar, basert på endringer i konsumprisindeksen fra april 2018.

Åpning av dekket mellom etasjene i seksjon 3, etablert i 2018, tillates, så fremt Vinmonopolet er leietaker av lokalet i 2. etasje. Konstruksjonen i etasjeskillet er fellesareal. Dersom Vinmonopolet ikke lenger er leietaker, skal dekket tettes/mures igjen for seksjon 3 sin regning, og det tillates da kun etablering av kontor eller leiligheter i lokalet i 2. etasje.

123484/1583169v.1.2

BESKYTTET



Det er ikke adgang til å drive søndagsåpen, det vil si med tilgang for publikum, butikk i noen av seksjonene, uten etter særskilt samtykke fra årsmøtet.

Hvis ikke årsmøtet har gitt særskilt samtykke til annet, skal varelevering til seksjon 3 kun skje i tidsrommet 07.00 – 16.00, mandag – lørdag. Eier av seksjon 3 er ansvarlig for at all vareleveranse uten opphold bringes direkte inn til den respektive seksjonens bruksenhet.

Det er ikke tillatt med produksjon av varmmat i virksomhet som drives i seksjon 3, uten etter særskilt samtykke fra årsmøtet.

Eier av seksjon 3 er forpliktet til å sørge for at utkast og innkast av luft mot bakgården fra ventilasjonsanlegget som betjener seksjon 3, skjer innenfor støyklasse B.

Eier av seksjon 3 plikter å sørge for at alle tekniske installasjoner som etableres i seksjon 3 skal tilfredsstillende lydklasse B (slik denne er definert pr 2018) både ved installasjon, utskifting og i den senere driftsfase. Videre plikter eier av seksjon 3 å gjennomføre de tiltak som følger av Norconsults anbefalinger av 30.11.17, 15.12.17, 09.02.18, 13.02.18 og 14.03.18.

§ 10

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

Styret er bemyndiget til alt knyttet til ordinær drift av eiendommen og handler innen rammen av de retningslinjer som trekkes opp og vedtak som fattes på årsmøtet.

Pålegg gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

§ 11

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner.

Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14 – fjorten – dagers varsel før innflytting eller overtakelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjenning. Godkjenning må innhentes minst 14 – fjorten – dager før leietaker flytter inn. Styret kan nekte godkjenning kun med saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med NOK 20 000,- som sikkerhet for seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet, med unntak av seksjon 3 hvor sameiet forbeholdes panterett på NOK 40 000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst for hver seksjon. Lånetakst skal avholdes av autorisert takstmann. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten skal tinglyses som heftelse på hver seksjon.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for sameiets fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 11. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. lov om eierseksjoner § 30.

123484/1583169v.1.2

BESKYTTET



Dersom en seksjonseier søker kommunen ved Plan og Bygning om bruksendring eller annen endring for sin eierseksjon skal styret i sameiet snarest meddeles med en kopi av søknaden.

§ 12

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

- 1. Renovasjonsavgift, feieravgift, vann- og avløpsavgifter deles i utgangspunktet likt mellom seksjonseierne, med unntak av 1) garasjeseksjonene som ikke skal belastes for disse avgiftene og 2) seksjon 3 som skal betale et beløp tilsvarende betaling for to seksjoner.*
- 2. Eier av seksjon 3 skal likevel alene besørge og bekoste følgende:*
 - a. Brøyting, strøing, søppelfjerning og daglig drift av fortau foran seksjon 3 (mot Briskebyveien).*
 - b. Utgifter til håndtering av avfall fra den virksomhet som drives i seksjon 3.*
 - c. Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører som bare betjener seksjon 3, samt av de deler av fasader og tak som kun gjelder seksjon 3. Vinduer og vareleverings- og andre inngangsdører inn til seksjon 3, samt fasader til seksjon 3 skal løpende vedlikeholdes slik at dette fremstår presentabelt.*
 - d. Vakt og alarmtjenester som bare betjener seksjon 3. Vedlikehold av skilt satt opp av seksjon 3.*
- 3. Alle kostnader knyttet til ventilasjon og kjøling som kun betjener seksjon 3 dekkes av seksjon 3 alene. Dette inkluderer også ansvar for strømkostnader, utskifting, samt drifts- og vedlikeholdskostnader for ventilasjons- og kjøleanlegg som kun betjener seksjon 3. På tilsvarende vis, dekker bolig- og/eller garasjeseksjonen alene alle kostnader knyttet til ventilasjon/kjøling som kun betjener bolig- og/eller garasjeseksjonene. Dette inkluderer også ansvar for strømkostnader, utskifting, samt drifts- og vedlikeholdskostnader for ventilasjons- og kjøleanlegg som kun betjener bolig- og/eller garasjeseksjonene.*
- 4. Alle kostnader relatert til gasskjøler mv. på tak som betjener seksjon 3, dekkes av seksjon 3 alene. Dette inkluderer alle kostnader relatert til utbedring av eventuelle skader eller lekkasjer som måtte oppstå i takkonstruksjonen i tilknytning til etablering, drift og vedlikehold av gasskjøleren, samt evt. senere fjerning og/eller utskiftninger, inklusive gangbaner, rørføringer og alle tekniske løsninger. Tilsvarende er seksjon 3 ansvarlig for vedlikehold av de arealer som seksjon 3 har eksklusiv bruksrett til.*
- 5. Dersom virksomheten som drives fra seksjon 3 medfører økte kostnader til forsikring (særskilte tilleggskrav fra forsikringselskap, utover alminnelig polise for kombinasjonsbygg (næring/bolig)), brannvarslingsanlegg eller andre brannsikkerhetstiltak o.l. for Sameiet eller boligseksjonene, plikter eier av seksjon 3 å dekke utgiftene til dette.*
- 6. Serviceavgift for TV-antenne som betjenes av boligseksjonene deles likt mellom boligseksjonene. Serviceavgift til TV-antenne som betjenes av næringsseksjonene dekkes av næringsseksjonene.*
- 7. Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.*

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis pr. måned et a-konto beløp til dekning av årlige budsjetterte fellesomkostninger. Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene er mislighold fra seksjonseierens side.



§ 13

Seksjonseierne er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeid hvor dette anses påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene bli utført for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 14

Beboerne plikter å følge de til enhver tid eksisterende husordensregler og er innforstått med at brudd på disse er brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 15

Eiendommen skal til enhver tid hodes tilstrekkelig forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikringen tegnes og holdes vedlike.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, kan sameiet kreve å utløse vedkommende seksjonseier.

Ved vesentlig mislighold kan en seksjonseier pålegges å fraflytte og forpliktes til å overdra sin ideelle andel til ny seksjonseier.

§ 17

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Vedtatt.....



VEDTEKTER For SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48

§ 1

Sameiets navn er SAMEIET BRISKEBYVEIEN 48.

Sameiet består av 46 seksjoner av gnr.213, bnr.24 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring av 04.09.85, tinglyst 06.09.85.

Sameiet består av garasjeseksjoner, forretnings-/kontorseksjoner og boligseksjoner. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på seksjonens areal.

Sameiets mål er å ivareta felles interesser og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen Briskebyveien 48.

§ 2

Sameiet ledes av et styre bestående av tre medlemmer og en vararepresentant. Styrelederen skal velges særskilt av årsmøtet.

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.

Sameiet tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret ansetter forretningsfører og vaktmester, og fastsetter disses godtgjørelse, stillingsbeskrivelse og øvrige vilkår.

§ 3

Styremedlemmer eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 – åtte – dagers og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap.

Forslag som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal skriftlig sendes styret senest 21 – tjueen – dager før møtet. For at forslag nevnt i § 8 pkt.5 og 6 skal kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Sameiet Briskebyveien 48



§ 5

Ekstraordinært årsmøte 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.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 – tre – dagers og høyst 20 – tjue – dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet. Vedtektenes § 4, 2.ledd, 2.pkt. gjelder tilsvarende.

§ 6

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Foruten eierne har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Ved avstemning over forslag som behandles i årsmøtet, krever gyldig beslutning simpelt flertall (51 %) blant de fremmøtte seksjonseierne. Vedtektsendringer krever 2/3 flertall blant de avgitte stemmene på årsmøtet. Boligseksjonseierne kan ikke i kraft av flertall i årsmøteforsamlingen fatte vedtak som er til ulempe for næringsseksjonenes drift og virksomhet for øvrig.

Seksjonseierne har rett til å møte med fullmektig. Skriftlig og datert fullmakt skal fremlegges for styret. Fullmakten anses å gjelde på førstkomende årsmøte, med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake av seksjonseieren.

§ 7

På ordinært årsmøte skal behandles:

1. Styrets årsberetning
2. Godkjennelse av årsregnskapet og budsjett
3. Valg av styre og eventuelle vararepresentanter
4. Valg av revisor
5. Fastsettelse av styrets, forretningsførers og revisors honorar
6. Andre saker nevnt i innkallingen.

Det ekstraordinære årsmøtet behandler de saker som er nevnt i innkallingen.

Årsmøtet ledes av styrets formann. Hvis formannen ikke er tilstede, velger årsmøtet en møteleder blant de fremmøtte seksjonseiere.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere, valgt på årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



§ 8

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 9

Rett til bruk av bruksenhetene og fellesarealene

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor, enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Virksomhetsskiltet skal være ensfarget, med farger som samsvarer med byggets øvrige eksteriør. Størrelsen på virksomhetsskiltet skal ikke være større enn Vinmonopolets nåværende virksomhetsskilt. Skilt skal ikke være opplyst eller selvlysende. Belysning bak virksomhetsskiltet godkjennes.

Eventuell tildekking av hele eller deler av seksjon nr. 3 eller 4s vinduer i bygningen vendt ut mot Briskebyveien skal være i farger som harmonerer med bygget for øvrig, og skal godkjennes med samtykke fra styremedlemmer i Sameiet som er eiere av boligseksjoner. Det er ikke tillatt å oppføre reklameplakater på byggets fasade, herunder vinduer eller innsiden av vinduer vendt ut mot Briskebyveien.

Eventuelle endringer av varelevering, inngangsparti og virksomhetsskilt for seksjon 3 og 4 skal skje i samsvar med utforming og med materialer som er godkjent av sameiets styre.

Seksjon 3 innehar en bruksrett til fellesareal utenfor inngangspartiet, som er særskilt markert i Vedlegg 1 til vedtektene. Arealet kan kun benyttes til etablering av 7 sykkelparkeringer. Bruksretten er vederlagsfri og eksklusiv. Seksjon 3 innehar denne bruksretten for en periode på 30 år fra 04.06.2018.

Seksjon 3 innehar en eksklusiv bruksrett til fellesareal på taket for etablering av gasskjøler, samt til deler av fellesareal i sameiets 6. etasje (som angitt i tegninger i Vedlegg 2 til vedtektene).

Eier eller leietaker av seksjon 3 eller 4 har ikke adgang til å benytte Sameiets fellesareal eller fortauet mot Briskebyveien til lagring eller oppbevaring av noen former for gjenstander, herunder reklameskilt. Eier av seksjon 3 og 4 er videre ansvarlige for å sørge for at ingen ansatte i virksomhet som drives fra disse seksjoner benytter disse områder til røyking. Eier av seksjon 3 og 4 har ansvaret for at eventuelle leietakere i seksjon 3 også respekterer dette. Ved dokumentert brudd på disse bestemmelser i form av foto e.l, plikter eier av seksjon 3 og/eller 4 å betale en dagbot på kr. 5000 pr.

Sameiet Briskebyveien 48



dag bestemmelsen brytes til Sameiet. Beløpet indeksreguleres årlig den 1. januar, basert på endringer i konsumprisindeksen fra april 2018.

Åpning av dekket mellom seksjon 3 og 4 tillates, så fremt Vinmonopolet er leietaker av seksjon 4. Dersom Vinmonopolet ikke lenger er leietaker, skal dekket tettes/mures igjen for seksjon 3 / 4 sin regning, og det tillates da kun etablering av kontor eller leiligheter i seksjon 4.

Det er ikke adgang til å drive søndagsåpen, det vil si med tilgang for publikum, butikk i noen av seksjonene, uten etter særskilt samtykke fra årsmøtet.

Hvis ikke årsmøtet har gitt særskilt samtykke til annet, skal varelevering til seksjon 3 og/eller 4 kun skje i tidsrommet 07.00 – 16.00, mandag – lørdag. Eier av seksjon 3 og 4 er ansvarlig for at all vareleveranse uten opphold bringes direkte inn til den respektive seksjonens bruksenhet.

Det er ikke tillatt med produksjon av varmmat i virksomhet som drives i seksjon 3 og/eller 4, uten etter særskilt samtykke fra årsmøtet.

Eier av seksjon 3 er forpliktet til å sørge for at utkast og innkast av luft mot bakgården fra ventilasjonsanlegget som betjener seksjon 3, skjer innenfor støykklasse B.

Eier av seksjon 3 og 4 plikter å sørge for at alle tekniske installasjoner som etableres i seksjon 3 og 4 skal tilfredsstillende lydklasse B (slik denne er definert pr 2018) både ved installasjon, utskifting og i den senere driftsfase. Videre plikter eier av seksjon 3 og 4 å gjennomføre de tiltak som følger av Norconsults anbefalinger av 30.11.17, 15.12.17, 09.02.18, 13.02.18 og 14.03.18.

§ 10

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes av årsmøtet og fordeles etter sameiebrøkene.

Styret er bemyndiget til alt knyttet til ordinær drift av eiendommen og handler innen rammen av de retningslinjer som trekkes opp og vedtak som fattes på årsmøtet.

Pålegg gitt av offentlige myndigheter kan styret gjennomføre og seksjonseierne er forpliktet til å betale omkostninger i denne forbindelse.

§ 11

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon. Eierne kan fritt pantsette, selge eller fremleie sine seksjoner.

Salg skal meddeles styret til registrering med minst 14 – fjorten – dagers varsel før innflytting eller overtakelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen kan bare skje med styrets godkjenning. Godkjenning må innhentes minst 14 – fjorten – dager før leietaker flytter inn. Styret kan nekte godkjenning kun med saklig grunn.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med NOK 20 000,- som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter 90 % av lånetakst for hver seksjon.

Sameiet Briskebyveien 48



Lånetakst skal avholdes av autorisert takstmann. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Panteretten skal tinglyses som heftelse på hver seksjon.

Seksjonseierne er innbyrdes ansvarlig for sameiets fellesutgifter etter fordeling i henhold til § 11. Overfor tredjemann er seksjonseierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. lov om eierseksjoner § 30.

Dersom en seksjonseier søker kommunen ved Plan og Bygning om bruksendring eller annen endring for sin eierseksjon skal styret i sameiet snarest meddeles med en kopi av søknaden.

§ 12

Eiendommens fellesutgifter fordeles slik mellom seksjonseierne:

1. Renovasjonsavgift, feieravgift, vann- og avløpsavgifter deles i utgangspunktet likt mellom seksjonseierne, med unntak av garasjeseksjonene som ikke skal belastes for disse avgiftene.
2. Eier av seksjon 3 og 4 skal likevel alene besørge og bekoste følgende:
 - a. Brøyting, strøing, søppelfjerning og daglig drift av fortau foran seksjon 3 og 4 (mot Briskebyveien).
 - b. Utgifter til håndtering av avfall fra den virksomhet som drives i seksjon 3 og/eller 4.
 - c. Vedlikehold og utskifting av vinduer og dører som bare betjener seksjon 3 og/eller 4, samt av de deler av fasader og tak som kun gjelder seksjon 3 og/eller 4. Vinduer og vareleverings- og andre inngangsdører inn til seksjon 3 og 4, samt fasader til seksjon 3 og 4 skal løpende vedlikeholdes slik at dette fremstår presentabelt.
 - d. Vakt og alarmtjenester som bare betjener seksjon 3 og/eller 4. Vedlikehold av skilt satt opp av seksjon 3 og/eller 4.
3. Alle kostnader knyttet til ventilasjon og kjøling som kun betjener seksjon 3 og 4 dekkes av seksjon 3 og 4 alene. Dette inkluderer også ansvar for strømkostnader, utskifting, samt drifts- og vedlikeholdskostnader for ventilasjons- og kjøleanlegg som kun betjener seksjon 3 og 4. På tilsvarende vis, dekker bolig- og/eller garasjeseksjonen alene alle kostnader knyttet til ventilasjon/kjøling som kun betjener bolig- og/eller garasjeseksjonene. Dette inkluderer også ansvar for strømkostnader, utskifting, samt drifts- og vedlikeholdskostnader for ventilasjons- og kjøleanlegg som kun betjener bolig- og/eller garasjeseksjonene.
4. Alle kostnader relatert til gasskjøler mv. på tak som betjener seksjon 3 eller 4, dekkes av seksjon 3 og 4 alene. Dette inkluderer alle kostnader relatert til utbedring av eventuelle skader eller lekkasjer som måtte oppstå i takkonstruksjonen i tilknytning til etablering, drift og vedlikehold av gasskjøleren, samt evt. senere fjerning og/eller utskiftninger, inklusive gangbaner, rørføringer og alle tekniske løsninger. Tilsvarende er seksjon 3 og 4 ansvarlig for vedlikehold av de arealer som seksjon 3 og 4 har eksklusiv bruksrett til.
5. Dersom virksomheten som drives fra seksjon 3 og / eller 4 medfører økte kostnader til forsikring (særskilte tilleggskrav fra forsikringselskap, utover alminnelig polise for kombinasjonsbygg (næring/bolig)), brannvarslingsanlegg eller andre brannsikkerhetstiltak o.l. for Sameiet eller boligseksjonene, plikter eier av seksjon 3 og/eller 4 å dekke utgiftene til dette.
6. Serviceavgift for TV-antenne som betjenes av boligseksjonene deles likt mellom boligseksjonene. Serviceavgift til TV-antenne som betjenes av næringsseksjonene dekkes av næringsseksjonene.



7. Alle andre fellesutgifter fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis pr. måned et a-konto beløp til dekning av årlige budsjetterte fellesomkostninger. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgiftene er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 13

Seksjonseierne er selv ansvarlig for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin seksjon. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeid hvor dette anses påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene bli utført for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 14

Beboerne plikter å følge de til enhver tid eksisterende husordensregler og er innforstått med at brudd på disse er brudd på seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 15

Eiendommen skal til enhver tid hodes tilstrekkelig forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikringen tegnes og holdes vedlike.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke med forsikring.

§ 16

Hvis en seksjonseier misligholder sine forpliktelser overfor sameiet etter nærværende vedtekter, kan sameiet kreve å utløse vedkommende seksjonseier.

Ved vesentlig mislighold kan en seksjonseier pålegges å fraflytte og forpliktes til å overdra sin ideelle andel til ny seksjonseier.

§ 17

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Vedtatt på ordinært årsmøte 24 april 2019.

Sameiet Briskebyveien 48



1460 SE Briskebyveien 48

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)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET