



# Årsmøte 2022

1207 Sameiet Røa Terrasse

## **Til seksjonseierne i Sameiet Røa Terrasse**

**Velkommen til årsmøte, 15.03 2022 kl. 18:00 på Røa Seniorsenter.**

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 Sameiet Røa Terrasse 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 Sameiet Røa Terrasse  
avholdes 15.03 2022 kl. 18:00 i Røa seniorsenter.**

---

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 Arne Stokke Johnsen
- B) Forslag fra Styret om tilleggspunkt til husordensreglene
- C) Orientering fra Styret om gjennomgang av lås- og brannsikringssystemet

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år
- D) Valg av utekomité

Oslo, 20.02.2022  
Styret i Sameiet Røa Terrasse

Anne Lexow    Bjørn Øverland    Rolf Olaf Albriksen    Kjell Tørseth

## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anne Lexow	Vækerøveien 220 B
Styremedlem	Bjørn Øverland	Nordengveien 5
Styremedlem	Rolf Olaf Albriksen	Vækerøveien 220
Styremedlem	Kjell Tørseth	Nordengveien 3
Varamedlem	Eirin Anne Haugen	Nordengveien 5
Varamedlem	Anniken Ræder	Vækerøveien 220 A

### Valgkomiteen

Einar Hanseid	Vækerøveien 220 B
Egil N Martens	Vækerøveien 220 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Sameiet Røa Terrasse

Sameiet består av 43 seksjoner.

Sameiet Røa Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 892018812, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordengveien 3  
Nordengveien 5  
Vækerøveien 220

Gårds- og bruksnummer:

12      149    184    185

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

Sameiet Røa Terrasse har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.

## Styrets arbeid

### Styrets arbeid 2021

Det nye styret valgt på årsmøtet i 2021 består av fire styremedlemmer og to varamedlemmer. Det ble besluttet på første styremøte etter årsmøtet at de fire valgte styremedlemmene møter i styremøtene, og at varamedlemmene møter ved forfall hos styremedlemmene. Nestleder ble valgt. Varamedlemmene holdes fortløpende orientert om styrets arbeid og oppfordres til å komme med innspill.

Oppgaver og ansvarsområder er fordelt mellom styremedlemmene.

Det nye styret har avholdt seks styremøter i 2021. Styrets medlemmer holder fortløpende kontakt mellom møtene.

Oversikt over sameiets leverandører; p.t totalt 18, holdes fortløpende oppdatert. Herunder inngåtte avtaler / avtalenes varighet og oppsigelsestid, leverandørenes kontaktpersoner med e-post og telefonnummer.

### HMS

Styret følger en oppsatt prosedyre for å oppfylle regler for Helse- miljø og sikkerhetsarbeid (HMS). Punkter i prosedyren er: kontroll av fellesarealer, gjennomføre brannøvelse hvert annet år, minne beboerne om å skifte røykvarselbatterier, kontroll av brannvernutstyr og elektrisk anlegg; her har vi avtaler med eksterne servicefirmaer.

### Informasjon til beboere

Styret har benyttet «Lettstyrt» til å holde beboerne løpende orientert. I alt 11 informasjonspunkter er formidlet til seksjonseiere og leietakere gjennom Oppslagstavlen i Lettstyrt. Dette kommer i tillegg til flere SMS-varslinger.

### Registrering av nøkkelbrikker og garasje-åpnere

Styret takker beboerne for positiv innstilling til registrering av nøkkelbrikker og garasje-åpnere. Oppslutningen var tilnærmet 95 %. Etter registreringen har Styret med bistand fra leverandør slettet brikkene som ikke lenger var registrert hos beboer.

### Vedlikeholdsarbeid

Ingen større vedlikeholdsarbeider er utført i 2021.

### Heis

Vår leverandør KONE Heis gjennomfører vedlikehold- inspeksjon av heisene hver 3. måned og dokumenterer fremmøtene og inspeksjonen.

### Brannøvelse og dugnad 26. mai

Brannøvelse og dugnad ble gjennomført etter planen. Takk til alle som møtte opp og deltok.

### Ute-komitéen

Styret takker ute-komitéen for utmerket innsats.

### Lading av EL-biler

Stortinget har vedtatt at beboere fra 01.01.2021 har rett til lading av EL-biler i borettslag og sameier. Styret har fulgt opp dette og har hatt befaring med flere leverandører for å be om tilbud. Av til sammen 44 p-plasser i garasjen er det fra før installert 11 ladepunkter. Styret har derfor bedt om tilbud på de resterende 33 p-plassene.

### Re-seksjonering av garasjeplasser og boder

Årsmøte 17.08.2021 vedtok enstemmig å gi styret fullmakt til å gjennomføre re-seksjonering av garasjeplasser og boder slik at disse blir definert som tilleggsarealer til en seksjon.

Vedtaket har bakgrunn i vedtektenes punkt 3-1 (8) om eksklusiv bruksrett til tildelt biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Styret arbeider med søknad til plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

### Utløsning av sprinkleranlegg

Et rengjøringsbyrå utløste 4. oktober 2021 sprinkleranlegget i en leilighet i Nordengveien 3. Dette er en alvorlig hendelse som må unngås. Det er viktig å informere alle som er i leilighetene at sprinkleranlegget ikke må røres. Styret vil på dugnaden våren 2022 gjennomføre befaring ved sprinkleranlegget og instruksjon i betjening av dette.

### Skobørster

Etter ønske på årsmøtet 2021 er det montert skobørster foran alle inngangspartiene.

### Teppebankestativ

Etter vedtak på årsmøtet 2021 er det kjøpt inn teppebankestativ. Dette vil bli montert i løpet av våren 2022.

## 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 1 792 332.  
Dette som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 498 881.  
Dette er 173.453 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere drift og vedlikeholdskostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 321 864 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 1.152.384.

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 vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med økning på energikostnadene.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Røa Terrasse.

**Styrehonorar**

Ordinært styrehonorar er budsjettet med kr. 100.000 for 2022. I forbindelse med en langvarig og tidkrevende rettsak fra 2019 til 2021 er det satt av kr. 30 000 som en engangsutbetaling til styret.

**Lån**

Sameiet Røa Terrasse har ikke lån.

**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 en økning på 3% av felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Røa Terrasse

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Røa Terrasse som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

---

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

### Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

---

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. februar 2022  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Benny Hansen  
statsautorisert revisor

**SAMEIET RØA TERRASSE**  
**ORG.NR. 892 018 812, KUNDENR. 1207**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 792 332	1 747 310	1 792 000	1 838 000
Andre inntekter		0	152	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 792 332</b>	<b>1 747 462</b>	<b>1 792 000</b>	<b>1 838 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 893	-7 954	-13 500	-18 000
Styrehonorar	4	-105 625	-78 750	-95 000	-130 000
Revisjonshonorar	5	-6 525	-6 250	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-91 355	-88 955	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	114 334	-76 917	-40 000	-63 000
Drift og vedlikehold	7	-254 246	-337 867	-335 000	-257 500
Forsikringer		-185 167	-166 193	-173 000	-190 000
Kommunale avgifter	8	-264 561	-260 987	-264 000	-280 000
Energi/fyring		-93 968	-35 975	-50 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 368	-128 017	-128 484	-155 000
Andre driftskostnader	9	-458 508	-459 746	-475 850	-471 700
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 498 881</b>	<b>-1 647 611</b>	<b>-1 672 334</b>	<b>-1 741 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>293 451</b>	<b>99 852</b>	<b>119 666</b>	<b>96 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	28 413	29 930	5 000	0
Finanskostnader		0	-3 696	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>28 413</b>	<b>26 234</b>	<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>321 864</b>	<b>126 086</b>	<b>124 666</b>	<b>96 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		321 864	126 086		

**SAMEIET RØA TERRASSE**  
**ORG.NR. 892 018 812, KUNDENR. 1207**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 532	212
Forskuddsbetalte kostnader		63 771	59 370
Driftskonto OBOS-banken		466 655	202 653
Driftskonto OBOS-banken II		4 908	3 308
Sparekonto OBOS-banken		538 205	532 553
Øremerkede midler			
Sparekonto OBOS-banken II		165 124	102 649
Øremerkede midler			
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 243 196</b>	<b>900 745</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 243 196</b>	<b>900 745</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 152 384	830 520
<b>SUM</b>		<b>1 152 384</b>	<b>830 520</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	4 292
Leverandørgjeld		55 276	59 585
Annen kortsiktig gjeld	12	35 536	6 349
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>90 812</b>	<b>70 226</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 243 196</b>	<b>900 745</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2022

Styret i Sameiet Røa Terrasse

Anne Lexow /s/

Bjørn Øverland /s/

Rolf Olaf Albriktsen /s/

Kjell Tørseth /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 532 412
Kabel-TV	128 484
Garasje	69 240
Vedlikeholdsfond	62 196
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 792 332</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 893
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 893</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 105 625.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 525.

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

Juridisk bistand, inkl. innbetaling av saksomkostninger ifm rettsak 2019 til 2021.	126 572
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 238
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>114 334</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-78 810
Drift/vedlikehold VVS	-11 493
Drift/vedlikehold elektro	-14 345
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 433
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 038
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 213
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-20 579
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 025
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-309
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-254 246</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-190 146
Renovasjonsavgift	-74 415
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-264 561</b>

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

Lokalleie	-15 750
Container	-1 466
Driftsmateriell	-2 517
Lyspærer og sikringer	-2 588
Vaktmestertjenester	-385 278
Renhold ved firmaer	-27 660
Andre fremmede tjenester	-6 619
Kontor- og datarekvisita	-2 917
Trykksaker	-1 449
Andre kontorkostnader	-4 489
Porto	-714
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 118
Velferdskostnader	-1 895
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-458 508</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 931
------------------------------------	-------

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 559
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 923
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>28 413</b>

**NOTE: 11**

Skyldig arbeidsgiveravgift	0
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>0</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-35 536
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35 536</b>

## INNKOMNE FORSLAG

### **A Forslag om dekorering av store veggflater i trappeoppgangene fra Arne Stokke Johnsen**

Vi har i det siste fått benker i oppganger og lettere renhold av støvler/sko utenfor inngangsdørene. Flotte tiltak for å gjøre omgivelsene bedre for sameiets beboere. For å fortsette denne trenden, vil en egnet dekor av de store etasje veggene i oppgangene kunne være hyggelig. Det kan være store, nøytrale bilder (foto) av natur, dyr, gjenstander, mennesker, bebyggelse o.lign. - kanskje i sort/hvit. Det kan eventuelt gjøres samtidig for alle oppganger i regi av Styret. Alternativt kan dette gjøres ved at den enkelte oppgang får mulighet til å gjennomføre et slikt prosjekt etter retningslinjer gitt av Styret. Det forutsetter i så fall at det er flertall for dette i den aktuelle oppgangen.

**Følgende forslag til votering på kommende årsmøte:**

**Årsmøtet ber Styret å utrede hvordan dekorering av de store vegg flatene i oppgangene kan gjennomføres. Styret legger frem sitt syn på saken - eventuelt anbefalt løsning - på neste årsmøte.**

**Styrets kommentar:**

Styret takker for innspillet fra Arne Stokke Johnsen. I henhold til husordensreglenes punkt 17 er utsmykking av trappeoppganger noe det kan søkes styret om. Forslaget fra Arne Stokke Johnsen er dermed ingen direkte sak for årsmøtet. Styret stiller seg imidlertid positive til en enhetlig dekorering av trappegangene i form av bilder /plakater slik det er beskrevet av Arne Stokke Johnsen. Styret ønsker å «lodde stemningen» til forslaget på årsmøtet.

### **B Forslag fra styret om tilleggspunkt til husordensreglene**

Forslag til nytt punkt i husordensreglene:

«Det er tillatt å koble til fryserer i kjellerbodene. På sameiermøtet i 2010 ble det vedtatt å innkreve strømgifter forbundet med fryserer. Det er ikke tillatt med andre elektriske installasjoner i kjellerbodene som er kontinuerlig tilkoblet.»

**Forslag til vedtak:**

Årsmøtet godkjenner ovenfor nevnte tilleggspunkt til husordensreglene



## **C Orientering fra styret om gjennomgang av lås- og brannsikringssystemet**

Det vises til vedtak på årsmøte i 2021: «Styret ber årsmøte om fullmakt til å bestille en uavhengig gjennomgang av lås- og brannsikringssystemet for deretter å vurdere innhenting av anbud»

Styret har hatt en gjennomgang med leverandør og vurderer at det pr dags dato ikke er behov for nytt lås- og brannsikringssystem i garasjen. Det bemerkes også at kostnaden på ca. kr. 250 000 er uforholdsmessig høy.

### **Forslag til vedtak:**

Årsmøtet tar styrets vurderinger til etterretning

## 1207 Sameiet Røa Terrasse      Årsmøte 15.mars 2022

**Valgkomitéen innstiller følgende personer til  
det nye styret**

	<b>Navn</b>	<b>Periode</b>
<b>A</b>	<b>Styreleder</b>	
	Anne Lexow	Ikke på valg
<b>B</b>	<b>Styremedlemmer</b>	
	Kjell Tørseth	for 2 år
	Bjørn Øverland	Ikke på valg
	Andrej Jerman	for 2 år
<b>C</b>	<b>Varamedlemmer</b>	
	Eirin Anne Haugen	for 1 år
	Rolf Olaf Albriksen	for 1 år
<b>D</b>	<b>Valgkomité</b>	
	Einar Hanseid	for 1 år
	Egil Martens	for 1 år
<b>E</b>	<b>Utekomité</b>	
	Inger Johanne Lønnkvist	
	Maria Grazia Martens	
	Venke Kvaleng	
	Jon Kvaleng	

1, februar 2022

I valgkomitéen for Sameiet Røa Terrasse

Einar Hanseid

Egil Martens

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Sameiet har avtale med Vaktmestercompaniet som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet.

### **Parkering**

Sameiet har garasje plass i kjeller. De fleste har garasje plass.

### **Nøkkelbrikker**

Nøkkelbrikker og portåpnere kan bestilles skriftlig hos styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85136375. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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 seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret.

### **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. Sameiet Røa Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 - 2019	Maling av vinduer og balkongdører	
2013 - 2013	Lys i trappeoppganger med bevegelses-sensor	
2012 - 2013	Oppgradering av uteareal	Asfaltering og beplantning m.m.
2011	Beising av utvendig treverk	
2009	Nytt avfallssystem, Molok avfallsbrønner	
2007	Montert takrenner under balkongene	

## VEDTEKTER

for

Sameiet Røa Terrasse, org. nr. 892 018 812

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 20. mars 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 2007, siste endring i ordinært sameiermøte den 23. mars 2015, sist endret på årsmøte 17.08.2021*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Røa Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15. juni 2007

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 43 boligseksjoner på eiendommen gnr. 12, bnr. 149 i Oslo kommune.

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

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

#### 1-3 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.

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

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

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.» Ny/endret bestemmelse som følger under bestemmelsen om korttidsutleie: «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 kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.» Ny siste setning i vedtektsbestemmelsen om 7-2 «Pålegg om salg av seksjonen»: «Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til tildelt biloppstillingsplass i garasjeanlegg. Bruksretten kan kun overdras til seksjonseiere i sameiet Røa Terrasse og kan heller ikke leies ut eller på annen måte disponeres av andre enn sameiets beboere. Eneretten gjelder fram til 01.01.48 (maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(9) Kameraovervåkning av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygningene og for å motvirke (forebygge) straffbare handlinger slik som hærværk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og anlegg.

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

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

(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 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Ladepunktet skal tilknyttes leilighetens hovedsikring- strømmåler, med maksimal strømstyrke 16A pr. ladepunkt. Hvis det samlede forbruk av elektrisk kraft nærmer seg sameiets totalkapasitet, blir ytterligere tillatelse ikke gitt med mindre kapasiteten oppgraderes.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter.



- i) utgangsdør og overflatebehandling av innsiden av balkonger og terrasser samt andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

(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. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(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.

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

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

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

(5) Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette pkt. 6-1 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

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

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

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

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

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

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

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

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

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

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

### **8. Styret og dets vedtak**

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

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

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

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

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

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

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

#### **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **8-3 Styrets oppgaver**

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

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

### **8-5 Inhabilitet**

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

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## **9. Årsmøtet**

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

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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
- behandle budsjett for kommende år
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

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

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

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

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

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

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



# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET RØA TERRASSE

(Endret på ordinært sameiermøte 10.03.16)

## GENERELT

- 1.** Disse husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk". De inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift, og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter. Alle har et ansvar for å bidra til et **trivelig bomiljø og ivareta sameiets verdier**.
- 2.** Beboerne **plikter** å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmene og deres besøkende.
- 3.** Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun **skriftlige** klager blir behandlet.
- 4.** Alle beboere i sameiet er å anse som medlemmer av "plukk opp" – klubben. Vårt nærmiljø nyter godt av at alle gjør en innsats for et rent Røa.

## LEILIGHETENE

- 5.** Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, og ikke være til sjanse for naboene. Mellom kl.**23.00** og **06.00** må det vises særlig hensyn.
- 6.** Det må utvises hensynsfullhet ved all bruk av støyende redskap. Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen, hvor det er til minst sjanse for de øvrige beboerne. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, bør det utvises særlig hensynsfullhet, og de nevnte aktiviteter må aldri foregå over lengre tidsrom.
- 7.** Ved klestørk og lufting av tøy på balkongene, bør tøyet henges slik at det er minst mulig synlig. Gulvmatter må ikke ristes over balkongrekkverk. Tørkestativ og lignende fjernes straks etter bruk. Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive balkonger ryddige og ordentlige.
- 8.** Grilling på terrassen/balkongen er tillatt kun ved bruk av gass- eller elektrisk grill. Det må skje uten sjanse for naboer. Bruk av kull- og engangsgrill er forbudt.

- 9.** Bruk av vannslange på terrassen/balkongen for vanning av blomster eller spyling av gulvet, er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra **alle** underliggende naboer om dette.
- 10.** Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.
- 11.** Det tillates kun å sette opp markiser og utvendige persienner som er bestemt av sameiet, dette p.g.a. ønske om felles fasade.
- 12.** Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer, slik som å tette glassrekkverkene på balkonger med transparent film eller annet. Tvilstilfeller forelegges styret. Hvis en sameier ønsker innglassing av sin terrasse, må dette forelegges for styret for vurdering og deretter sameiermøtet for godkjenning før iverksetting. Alle kostnader må vedkommende dekke selv.
- 13.** Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningen/balkongen/terrassen. Det er heller ikke tillatt å sette opp permanente telt eller lignende på balkong/terrasse. Med permanent menes innretninger med varighet på mer enn 6 måneder.
- 14.** Beboer plikter at brannvarsler og brannslangen under kjøkkenbenken i egen leilighet er i orden.

## **OPPGANGENE / FELLESAREALENE**

- 15. Inngangsdørene skal alltid holdes låst.** Beboere som befinner seg ved inngangsdør skal bare slippe inn folk de kjenner. Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer **kun** slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud og avisbud har egen nøkkel.
- 16.** I gjennomgående korridorer og rømningsveier er det ikke tillatt å hensette noen gjenstander.
- 17.** Utsmykking av trappeganger i form av private bilder og gjenstander plassert på gulvet, skal ikke gjøres uten godkjenning av styret og samtlige beboere i oppgangen. Det skal heller ikke plasseres sko/søppelposer og annet utenfor dørene. Oppgangene skal være ryddige og preget av kvalitet.
- 18.** Sykler skal settes på plasser avsatt til sykler.
- 19.** Skilt til postkasse og ringeapparatet nede, skal være ensartet i sameiet. Fremleier er ansvarlig for at nye leieboere får nye skilt snarest mulig. Skiltene kan bestilles hos vaktmesteren.

- 20.** Sigarettneiper, ølkorker og annet avfall må **ikke kastes** over rekkverk fra balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute. Det er **ikke tillatt å røyke i oppgangene/innvendige fellesarealer**.
- 21.** Det er ikke lov å mate fugler fra balkongene eller kaste mat ned på bakken. Dette p.g.a. fugleskitt og rotter.
- 22.** Oppgangene vaskes en gang pr uke .
- 23.** Vaktmesteren må ha tilgang til plenen foran 1. etasje. Møbler, leker osv skal flyttes inn på eget hellelagt område når de ikke brukes.

#### **KJELLERGANGER/GARASJE/BODER**

- 24.** Når en forlater kjellerganger skal alltid lyset slukkes og dørene låses. Vi ønsker **ikke** uvedkommende tilgang til våre boder.
- 25.** Det er forbudt å frikoble dørpumper til branndører i garasje/kjeller. **Branndører skal ikke forlates i åpen stilling.**
- 26.** Ski, spark og kjelker skal settes i egen sportsbod.
- 27.** Barnevogner/barnesykler kan parkeres i kjellergang på egnet sted, men uten å være til sjenanse eller sperre fluktveier i tilfelle brann - se pkt. 16.
- 28.** Det er **strengt forbudt å lagre brannfarlige** eller illeluktende stoffer/kjemikalier/propan i kjellerbodene eller garasjeanlegget. Garasjeplassene er for kjøretøy med tilhørende gjenstander.

#### **SØPPEL**

- 29.** Sjøppel skal kastes i sameiets containere. Det må kun kastes vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte. Det er forbudt å sette søppel ved siden av containerne, eller utenfor inngangsdørene. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet. Aviser og pappesker skal legges i container for papir. Pappesker må brettes sammen. Pappesker/emballasje fra innflytting, er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Sameiet kan få bøter blir søppel kastet feil.

## DYREHOLD

- 30.** Dyrehold er tillatt. Dyret kan forlanges fjernet, dersom det er til vesentlig sjenanse for andre beboere. Hunder skal alltid være i bånd. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes

## EIERSKIFTE/ UMLEIE

- 31.** Eieren som selger eller leier ut sin seksjon, plikter å melde dette til forretningsfører og styret. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter og husordensregler. Fremleieren må også bestille nye navneskilt til postkasse/ringeapparat . Se pkt. 20.
- 32.** Av sikkerhetsmessig grunner er det som hovedregel ikke tillatt å leie ut garasje eller kjellerboder til utenforstående.

## Forslagspostkasse

- 33.** Styret har satt opp postkasse i garasjen, hvor beboere kan komme med gode forslag, som styret vil vurdere. Vi må alle hjelpe til så vi får et godt bomiljø.
- 34.** Beskjeder som henges opp på tavlene bør leses – det er ofte viktig info.

Utover disse husordensregler, henvises til: **Vedtekter for Sameiet Røa Terrasse.**

# 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: [of@obos.no](mailto:of@obos.no)

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