



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 934 054  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 04.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 087 748	1 988 748
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 087 748</b>	<b>1 988 748</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		2 166 374	1 767 819
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 308 999</b>	<b>1 910 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-221 251</b>	<b>78 304</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 568	26 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 568</b>	<b>26 519</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 568</b>	<b>26 519</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-183 683</b>	<b>104 823</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-183 683</b>	<b>104 823</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-183 683</b>	<b>104 823</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-183 682	104 823
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-183 682</b>	<b>104 823</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			1 002 403
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 002 403
Sum anleggsmidler		0	1 002 403
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 988	42 007
Sum fordringer		97 988	42 007
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		657 004	910 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		657 004	910 327
Sum omløpsmidler		754 992	952 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>754 992</b>	<b>1 954 737</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		704 521	888 203
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>704 521</b>	<b>888 203</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>704 521</b>	<b>888 203</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld			1 000 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		28 221	48 129
Annen kortsiktig gjeld		22 250	18 405
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>50 471</b>	<b>66 534</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>50 471</b>	<b>1 066 534</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>754 992</b>	<b>1 954 737</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 507661

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 993 934 054  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 993 934 054  
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 087 748	1 988 748
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 087 748</b>	<b>1 988 748</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		142 625	142 625
Annen driftskostnad		2 166 374	1 767 819
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 308 999</b>	<b>1 910 444</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-221 251</b>	<b>78 304</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		37 568	26 519
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>37 568</b>	<b>26 519</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>37 568</b>	<b>26 519</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-183 683</b>	<b>104 823</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-183 683</b>	<b>104 823</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-183 683</b>	<b>104 823</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-183 682	104 823
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-183 682</b>	<b>104 823</b>



Organisasjonsnr: 993 934 054  
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			1 002 403
Sum finansielle anleggsmidler		0	1 002 403
Sum anleggsmidler		0	1 002 403
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		97 988	42 007
Sum fordringer		97 988	42 007
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		657 004	910 327
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		657 004	910 327
Sum omløpsmidler		754 992	952 334
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>754 992</b>	<b>1 954 737</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		704 521	888 203



Sum opptjent egenkapital	704 521	888 203
Sum egenkapital	704 521	888 203
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		1 000 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	1 000 000
Sum langsiktig gjeld	0	1 000 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	28 221	48 129
Annen kortsiktig gjeld	22 250	18 405
Sum kortsiktig gjeld	50 471	66 534
Sum gjeld	50 471	1 066 534
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	754 992	1 954 737



Organisasjonsnr: 993 934 054  
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Sameiet Nedre Bakklandet 56

27. april 2023

Selskapsnummer: 2107





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Nedre Bakklandet 56

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

### Dato for årsmøtet:

27. april 2023 kl. 17:00, Scandic Bakklandet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte

Etter den formelle delen av møtet, vil dere ha mulighet for å ta opp ting rundt sameiet som opptar dere og som dere ønsker å diskutere med sameiet og gjerne ros og ris. Styret vil også legge fram hva vi tenker om framtidig vedlikehold.

Beboermøtet skjer etter det formelle årsmøtet og det kan ikke fattes vedtak under dette møtet.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forslag til endring av vedtekter
5. Forslag til endring av husordensregler
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Nedre Bakklandet 56**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 2107 Årsrapport med regnskap 2022 s m rev. beretning.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000



Honoraret ble satt til kr 125.000 i 2017 og er siden ikke justert. Prisstigning i perioden fra 2017 til idag har vært på ca 20%, det tilsvarer i dagens verdi kr 150.000. Styreleder har i 2022 loggført ca. 200 t i arbeid for sameiet. Det vil derfor være rimelig at honoraret økes, til tross for at det er budsjettert med kun kr. 125.000. Styret bestemmer selv den interne fordeling av honoraret.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 150.00

Sak 4

### **Forslag til endring av vedtekter**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

#### **Forslag 1**

Styret foreslår følgende endring når det gjelder utleie. Se endringer uthevet og i kursiv.

Bakgrunnet for forslaget er at vi ønsker å muligheten til å nekte utleie dersom styret har fått kjennskap til at leietakeren kan medføre ulempe for andre sameiere. Dette vil kunne gjelde både næringsseksjonsutleie og leilighetsutleie. Dessuten ønsker vi samtidig sørge for at vi får bedre oversikt over hvem som til enhver tid bor i sameiet. Dette har vært et problem. I praksis vil denne vedtektsendringen ikke bety noen endring i utleiereglene, fordi lov om sameie og også tidligere rettsavgjørelser er veldig klare på at styret bare kan nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn.

#### **3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTLEIE, SAMTYKKE**

Erverv av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper. Utleie av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret før leieperioden starter.

#### **Utleie ut over 30 dager kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning.**

Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av sameiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20.

#### **Forslag 2**

Følgende er kun en kosmetisk endring. Vedtektene inneholder i dag både betegnelsen "sameier" og "seksjonseier". Dette kan være litt forvirrende, selv om de betyr det samme. Alle forekomster av "seksjonseier" foreslås derfor endret til "sameier". Det foreslås også at "beboer" også erstattes med "sameier", slik at det ikke skal være



noen tvil om at vedtektene gjelder uansett om det gjelder en næringsseksjon eller en boligseksjon.

## Styrets innstilling

Styrets forslag til endring godkjennes.

## Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtok endringene i vedtektene i tråd med styrets forslag

## Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtok endringene i vedtektene i tråd med styrets forslag

## Vedlegg

2. 2107 Sameiet Nedre Bakklandet 56.pdf

Sak 5

## Forslag til endring av husordensregler

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Forslag 1

I løpet av fjoråret ble vi enige med de to leilighetene i Fischebrygga om at de kunne benytte sameiets avfallsbeholdere. Vi har nok kapasitet og det medførte en noe mindre kommunale utgifter for den enkelte beboer. Vi synes dette bør dokumenteres i husordensreglene. Endringene er markert med kursiv og uthevet skrift.

"Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. **De to leilighetene i Nedre Bakklandet 58C. (Fischebrygga) har rett til å benytte sameiets avfallsbeholdere. Næringsseksjonene skal ha egne avfallsordninger og kan ikke benytte sameiets avfallsbeholdere. Disse er forbeholdt boligseksjonene.**"

### Forslag 2

Endre ordene "Bolig" til "Seksjon". Det er viktig å spesifisere at husordensreglene gjelder for alle typer seksjoner. "Bolig" erstattes derfor med "Seksjon"

## BRUK AV BOLIGSEKSJON

(Boligen)/**Seksjonen** må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre (beboere.)/i sameiet.



## Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtok endringene i vedtektene i tråd med styrets forslag

## Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtok endringene i vedtektene i tråd med styrets forslag

## Vedlegg

3. 2107 Sameiet Nedre Bakklandet 56.pdf

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder er på valg. Tore Landmark har sagt seg villig til gjenvalg.

To styremedlemmer er på valg. Marte Melhus har sagt seg villig til gjenvalg. Ragnhild Setsaas ønsker ikke gjenvalg. Tove Kulseng er ikke valg

Vi har i perioden hatt to varamedlemmer. Per Morten Lundahl og Leif Søberg. Leif har flyttet fra sameiet. Styret ser det som en fordel å fortsatt ha to varamedlemmer.

Til valgkomiteen ble i fjor valgt Frode Brøndbo og Svein Erik Jæger Hansen. Sistnevnte har ikke svart på henvendelse, så valgkomiteen har bestått av Frode. Innstillingen til komiteen er som følger:

*"Valgkomiteen har vurdert flere kandidater til de ledige plassene i styret og vara. Vi har nå kommet frem til en innstilling på de ledige plassene som herved sendes til styret.*

*Vi innstiller Per Morten Lundahl til styret. Han rykker opp fra varaplassen og erstatter Ragnhild Setsaas som ikke ønsker å fortsette. Resten av styremedlemmene som er på valg, inkludert styreleder, beholder sine plasser. Som nye varamedlemmer innstiller vi Birger Henriksen og Marny Bordal. Vi har valgt å prioritere folk som bor her fremfor folk som eier uten å bo her fast. Listen over gjen- og nyvalgte blir derfor som følger:*

- *Styreleder: Tore Landmark (gjenvalg)*
- *Styremedlem: Marte Melhus (gjenvalg)*
- *Styremedlem: Per Morten Lundahl*
- *Varamedlem: Birger Henriksen*
- *Varamedlem: Marny Bordal*

*Mvh.*

*Valgkomiteen v/Frode Brøndbo"*



## Innstilling

Styret legger fram valgkomiteens innstilling.

## Roller og kandidater

### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Landmark

### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marte Melhus
- Per Morten Lundahl

### Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Birger Henriksen
- Marny Bordal

### Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- 
-



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tore Landmark	Nedre Bakklandet 58 B
Styremedlem	Tove Kulseng	Nedre Bakklandet 56
Styremedlem	Marte Melhus	Nedre Bakklandet 56
Styremedlem	Ragnhild Setsaas	Nedre Bakklandet 56
Varamedlem	Per Morten Lundahl	Nedre Bakklandet 56
Varamedlem	Leif Søberg	Rekbubakkan 111

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post [nb56@styrerommet.no](mailto:nb56@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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.

### Generelle opplysninger om Sameiet Nedre Bakklandet 56

Sameiet består av 77 seksjoner.

Sameiet Nedre Bakklandet 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993934054, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

409 87

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

Sameiet Nedre Bakklandet 56 har ingen faste ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Årsmelding 2022 for Sameiet Nedre Bakklandet 56

Denne årsmeldinga er en omtale av virksomheten i Sameiet Nedre Bakklandet 56 for kalenderåret 2022.

Styrets sammensetning siste periode

Leder: Tore Landmark

Styremedlem: Ragnhild Setsaas

Styremedlem: Tove Kulseng

Styremedlem: Marte Melhus

Varamedlem: Leif Søberg. (fram til 1. oktober)

Varamedlem: Per Morten Lundahl

Styrets arbeid i siste periode.

Styret har hatt 11 møter i løpet av året.

Av saker som styret har arbeidet med kan nevnes:

- Maling av utvendig treverk og vinduer. Arbeidet ble utført av firma Happy Homes AS og prosjektleder var TOBB. Det opprinnelige prisestimatet ble satt i 2020. Prisene hadde imidlertid steget betraktelig siden den tid og sluttsummen ble derfor en god del høyere. Det ble levert inn tre anbud, med høyst varierende pris. Vi valgte det laveste anbudet, samtidig som TOBB prosjektleder stilte krav til gode faglige referanser og at det ikke skulle brukes underleverandører. Arbeidet ble gjennomført raskere enn antydte og til vår fulle tilfredsstillelse.
- Vannskader/forsikringskader. Det har vært flere vannskader i løpet av året. Rema hadde i lengre tid vært plaget med drypping av vann ned fra taket. Dette skyldtes lekkasjer i et teknisk varmeskap. Avløpet i skapet som skulle hindre vannskade var feilmontert og det medførte at vannet rant ned i innvendig vegg ned til Rema. Videre hadde vi en vannskade som skyldtes lekkasje i vanntilkopling for oppvaskmaskin. Egenandel ved vannskader er kr. 10.000. Dersom skaden oppstår som følge av feil i felles rørsystem, betaler sameiet egenandelen. Skyldes skaden feil på privat utstyr eller røropplegg, viderefaktureres egenandelen til eier av seksjonen. • Utbedring av svalgang for å redusere vannplager. Vi mener at vi nå har fått vannrenning langs vegger til et akseptabelt nivå som ikke vil skade vinduer eller dører.
- Klagesaker og husbråk. Styret har ikke behandlet noen saker omkring husbråk siste år. Styret har benyttet advokat for å vurdere mulig krav om tvangssalg av eierseksjonen som huser frisør og restaurant. Årsaken til dette var gjentatte brudd på vedtekter og husordensregler, samt unødige brannalarmer. I samarbeid med advokat ble det innkalt til møte med advokatene til eier av næringsseksjonen, leietaker og styret. Styret la fram et forslag til avtale, som eier av næringsseksjon var villig til å akseptere, men leietaker har ikke signert. I skrivende stund er det ingen umiddelbar løsning på saken. Vi har forsikringsdekning som dekker juridiske omkostninger. Disse er i stor grad betalt i 2022, men vil bli refundert av Gjensidige i 2023.
- Skifte av forretningsfører. Vi skiftet forretningsfører fra TOBB til OBOS den 1. oktober. Årsaken til dette var at OBOS har en betraktelig lavere årsavgift, samt at

de har digitale tjenester som vil gjøre arbeidet til styret enklere og gi bedre kommunikasjon mellom beboere og styret. Det er viktig å si at TOBB og de vi har hatt kontakt med, gjennom årene har levert utmerket arbeid og at vi har hatt et meget godt samarbeid. Erfaringene etter overtakelse fra OBOS har vært positive og innfridd forventningene. De digitale løsningene gjør at styrets arbeid er blitt enklere og mer oversiktlig, spesielt når det gjelder kontrakter og avtaler og vedlikeholdsplanlegging. Innføringen av appen Vibbo har gjort at vi nå kommuniserer enklere med beboerne og vi slipper å forholde oss til både ei web-side og Facebook som kommunikasjonsverktøy. Styret har også oppfatningen av at beboerne har satt pris på endringen og bruker Vibbo i stor grad.

- Gjennomgang av kontrakter og avtaler. Som nevnt over har det blitt enklere å få oversikt over eksisterende avtaler og kontrakter. Samtidig har styret jobbet spesifikt med å vurdere de enkelte kontraktene. Samarbeidsavtaler med OBOS, har gjort at vi har fått noe billigere avtaler med OTIS om vedlikehold av heis. Vi har hatt en lengre kommunikasjon med Trondheim Bydrift om feil måling av vannforbruk som medførte tilbakebetaling av ca. 45.000 i for mye betalt vann og renovasjonsavgifter.
- Skifte av vaktmestertjenester. I løpet av året skiftet vi leverandør av renholdstjenester, mattevask og vaktmestertjenester til TOBB Byggdrift. Dette var ikke for de vi var misfornøyd med de eksisterende tjenester, men ut ifra et ønske om å samle alle tjenester ett sted og et ønske om å ha en leverandør av vaktmestertjenester som hadde bedre kapasitet til å utføre enklere vedlikehold. Derfor avsluttet vår mangeårige vaktmester Per Buran sitt arbeid hos oss den 1. november. Han har utført et utmerket arbeid hos oss siden sameiet var nytt. Takk for vel utført arbeid.
- Innbrudd i garasjekjeller. Innbruddet 2. juledag i garasjekjeller var omfattende. Skadene på hver enkelt dør var ikke så store, men det totale antallet var stort. Utbedringsarbeid er i skrivende stund ikke kommet i gang, pga sein saksbehandling Polygon som leverer skaderapporten. Styret vil vurdere om det skal gjøres tiltak på boddører og ståldører for å sikre disse noe bedre. Vi vil aldri kunne sikre oss mot innbrudd fullstendig, og tyver som virkelig vil gjennom ståldør eller boddør vil få det til. Derfor vil det være en avveiingssak hvor mye en skal investere i sikring.
- Generelt vedlikehold. P.g.a. malerarbeidet kostet mer enn budsjettet, har annet vedlikehold vært holdt på et minimum.
- Garasjeport. Det har også i 2022 vært problemer med garasjeporten. Ved to tilfeller har porten ramlet ned og truffet bil på veg gjennom porten. Det har vært mange tilfeller med feilmeldinger og at porten måtte restartes eller at servicepersonell måtte tilkalles for å få den i gang igjen. Porten ble montert i 2020 og er altså ganske ny. Leverandør mener at noe av feilene skyldes biler som kjører for tidlig gjennom porten og dermed treffer underkant av porten. Leverandør har derfor anbefalt at det monteres bom for å hindre at biler kjører for tidlig gjennom porten. De har imidlertid ikke klart å finne noen løsning for dette.
- Elbillading. Infrastrukturen ble ferdigstilt i 2021. I løpet av 2022 har styret ikke mottatt noen tilbakemeldinger om problemer med anlegget.



- Grønn komité. Ragnhild har hatt ansvar for denne med god hjelp av flere andre. Komiteen har bl.a. sørget for blomster i blomsterkassene og at det er blitt lagt på ny matjord i blomsterkasser og bed omkring på eiendommen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 704 521,-.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nedre Bakklandet 56.

### **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 2023.

Budsjettet er basert på 10,62 % økning av de brøkfordelte felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Nedre Bakklandet 56

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nedre Bakklandet 56.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetttallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.



## 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: WDSEG-WHQSS-Z6Q2M-YW/34-DBTAS-SM4FI



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-13 11:17:05 UTC



Penneo Dokumentnr: WDE5G-WHQ55-Z6Q2M-YWV34-DBTAS-5M4FI

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator: <https://penneo.com/validator>

16 av 34 2107 Årsrapport med regnskap 2022's m-rev.beretning.pdf



**SAMEIET NEDRE BAKLANDET 56**  
**ORG.NR. 993 934 054, KUNDENR. 2107**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 087 748	1 988 748	2 087 294	2 263 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 087 748</b>	<b>1 988 748</b>	<b>2 087 294</b>	<b>2 263 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 625	-17 600	-17 625
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-125 000
Revisjonshonorar	5	-10 750	-9 375	-12 700	-13 400
Forretningsførerhonorar		-125 211	-141 120	-146 200	-99 700
Konsulenthonorar	6	-98 872	-31 500	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	7	-2 099 989	-503 860	-1 550 000	-804 000
Tilbakeført avsetning vedlikehold		1 000 000	0	0	0
Forsikringer		-228 294	-253 525	-273 800	-301 000
Kommunale avgifter	8	25 123	-22 159	-22 200	-25 500
Energi/fyring		-81 852	-102 473	-120 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-271 586	-262 272	-270 400	-270 700
Andre driftskostnader	9	-274 943	-441 535	-519 900	-324 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 308 999</b>	<b>-1 910 444</b>	<b>-3 077 800</b>	<b>-2 101 025</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-221 251</b>	<b>78 304</b>	<b>-990 506</b>	<b>161 975</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	37 568	26 519	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>37 568</b>	<b>26 519</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-183 682</b>	<b>104 823</b>	<b>-990 506</b>	<b>161 975</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-183 682			



**SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56**  
**ORG.NR. 993 934 054, KUNDENR. 2107**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Øremerkede bankinnskudd		0	1 002 403
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>1 002 403</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 123	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 672	28 242
Andre kortsiktige fordringer	11	20 193	13 765
Driftskonto OBOS-banken		657 004	0
Innestående i andre banker		0	910 327
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>754 992</b>	<b>952 334</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>754 992</b>	<b>1 954 738</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		704 521	888 203
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>704 521</b>	<b>888 203</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Annen langsiktig gjeld		0	1 000 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>1 000 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 250	12 750
Leverandørgjeld		28 221	48 129
Annen kortsiktig gjeld		0	5 655
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>50 471</b>	<b>66 535</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>754 992</b>	<b>1 954 738</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Trondheim, 27.02.2023  
Styret i Sameiet Nedre Bakklandet 56

Tore Landmark /s/

Tove Kulseng /s/

Marte Melhus /s/

Ragnhild Setsaas /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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

### **PRINSIPPENDRING**

Selskapets periodiseringer følger kalenderåret. Tidligere år har forsikringskostnaden ikke vært periodisert. Fra 2022 korrigeres dette, og virkningen i overgangsåret er at kostnader for forsikring fremgår lavere enn foregående år. Dette vil normaliseres fra og med neste år.

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

Felleskostnader	1 648 356
Kabel-tv/Bredbånd	270 684
Renhold	168 708
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 087 748</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-17 625
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-17 625</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 2021/2022, og er på kr 125 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 900, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 750.

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

Juridisk bistand	-61 750
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 736
Tilleggstjenester, TOBB	-20 210
Biztek, konsulenttjenester	-3 325
Magnar Derås, rådgivning	-5 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-98 872</b>

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

TOBB, oppfølging maleprosjekt	-71 157
Basis Bygg, arbeid med vinduer og dører	-63 176
Happy Homes Inspirasjon AS, malerarbeider	-1 537 412
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 671 745</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-189 830
Drift/vedlikehold VVS	-32 086
Drift/vedlikehold elektro	-2 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-609
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 422
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 783
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 828
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 094
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 099 989</b>

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

Vann- og avløpsavgift	25 123
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>25 123</b>

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

Driftsmateriell	-1 797
Vaktmestertjenester	-97 071
Renhold ved firmaer	-145 099
Kontor- og datarekvisita	-8 325
Trykksaker	-1 414
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 900
Andre kontorkostnader	-6 076
Telefon, annet	-3 459
Bank- og kortgebyr	-1 302
Velferdskostnader	-4 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-274 943</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	583
Andre renteinntekter	36 985
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>37 568</b>

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbeltbetalt faktura	12 017
Renteinntekter TOBB	8 176
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>20 193</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88934317. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

(org.nr. 993 934 054)

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.02.2009  
Sist endret i årsmøte 22. mars 2022

### 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nedre Bakklandet 56. Sameiet består av 73 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 409, bnr. 87 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art. Tomten er eiertomt på 3.775 m<sup>2</sup>.

### 2. RÅDERETT

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Til hver boligseksjon er oppført en parkeringsplass i parkeringskjeller. Av de fire næringsarealene i sameiet, har kun den største bruksrett til en parkeringsplass. I tillegg disponerer denne og skal ha tilgang til, teknisk rom.

Alle seksjonseiere har bruksrett til parkeringsplass ut fra seksjonsbegjæringens bestemmelser og vil kunne videre disponere denne til fordel for den/dem som vedkommende seksjonseier gir anledning til parkering. Ut fra gjeldende reguleringsbestemmelser gjelder for tre av de største boligseksjoner at de har ytterligere en eller to parkeringsplasser.

For fire av parkeringsplassene gjelder at de er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Dette gjelder plassene som disponeres av seksjonene 56, 59, 60 og 69. Seksjonseiere og medlemmer av dennes husstand med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger seksjonseier med HC-plass å bytte parkeringsplass, jfr. lov om eierseksjoner § 26. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret fastsetter rutiner for tildeling og administrer bytter. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.



Seksjonseier har mulighet for tilgang til ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass(er) seksjonen disponerer via sameiets ladenett. Kostnader ved tilkøpling, vedlikehold og bruk av ladepunkt dekkes av den enkelte sameier.

Med bakgrunn i områdets reguleringsplan disponeres to parkeringsplasser 2 boligseksjoner i Nedre Bakklandet 58C og 10 plasser disponeres av Nygata 28B.

Der en eller flere seksjonseiere er gitt en enerett til bruk av fellesareal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon/er.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser.

For utvendige bygningsmessige endringer utført av seksjonseier etter forutgående skriftlig godkjenning av styret eller årsmøtet, gjelder at vedlikeholdsansvaret for endringene påhviler seksjonseier og senere eiere, med mindre styret eller årsmøtet har gjort skriftlig vedtak om noe annet. I tilfelle seksjonseiere har gjennomført endringer som ikke er godkjent eller misligholder vedlikeholdsansvaret, kan styret pålegge vedkommende å tilbakeføre endringene eller besørge disse utført for seksjonseieres regning.

Sameieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

### 3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE

Erverv av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

Utleie av eierseksjoner skal meldes skriftlig til styret før leieperioden starter. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av sameiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20.

### 4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet og utgjør mislighold.

### 5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på



sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Dette gjelder ikke kollektiv avtale om kabel-tv/internett som fordeles med et likt beløp pr. boligseksjon (flatt).

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameierens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.

## 6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere. For øvrig gjelder reglene om vedlikehold og erstatningsansvar i lov om eierseksjoner § 32 og 34.

## 7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. For øvrig gjelder reglene om vedlikehold og erstatningsansvar i lov om eierseksjoner § 33 og 35.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

## 8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## 9. STYRETS KOMPETANSE



Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

## 10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

## 11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

## 12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsregnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## 13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:



- a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- b) Valg av styremedlemmer, evt. varamedlemmer, valgkomite og «Grønn komite»
- c) Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### 14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning kan bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige. Dette gjelder når tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.



## 15. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## 16. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

## 17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

## 18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring skal tegnes av den enkelte sameier.

Ved uaktsomhet fra beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/egen bruksenhet og som går inn under sameiets forsikring, vil sameier bli viderefakturert for den egenandel som sameiet måtte betale ved evt. forsikringsoppgjør.

## 19. TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## 20. MISLIGHOLD

Seksjonseiers (eller de som seksjonseier gir adgang til sin seksjon eller sameiets fellesareal) 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.



Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

Ved utleie av seksjon hvor leietaker misligholder vedtektene eller husordensreglene, kan styret ved 3. gangs forseelse kreve at sameier avslutter utleieforholdet. Dersom sameier ikke etterfølger et slikt krav, ansees det som et vesentlig mislighold av vedtektene.

## 21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

*Sist endret på årsmøte 22.03.2022*

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

### BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for de øvrige beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av lykter, skilt, platter, parabolantennener, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.



Utvendig markise kan monteres i henhold til standard tilsvarende utforming og farge som Sandatex 407/52. Levegg i form av vertikalkarkise kan monteres i henhold til tilsvarende standard. Kasset skal være grå. Maksimal høyde på vertikalkarkise er 140 cm. Alle markiser skal være ensfargede.

## BRUK AV BOLIG

Boligen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon.

Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

## DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.



## OVERTREDELSER

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

**Selskapsnummer:** 2107 **Selskapsnavn:** Sameiet Nedre Bakklandet 56

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_







OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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