



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 958 273
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VÆRETRØTOPPEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 074 139	1 045 297
Sum inntekter		1 074 139	1 045 297
Kostnader			
Lønnskostnad		44 539	45 640
Annen driftskostnad		804 065	957 734
Sum kostnader		848 603	1 003 374
Driftsresultat		225 536	41 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 982	2 433
Sum finansinntekter		1 982	2 433
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 982	2 433
Ordinært resultat før skattekostnad		227 518	44 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		227 518	44 356
Årsresultat		227 518	44 356
Totalresultat		227 518	44 356
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 518	44 356
Sum overføringer og disponeringer		227 518	44 356



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		110 575	70 085
Sum varige driftsmidler		110 575	70 085
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		110 575	70 085
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			67 422
Andre fordringer		57 870	134 914
Sum fordringer		57 870	202 336
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 085	592 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 085	592 840
Sum omløpsmidler		734 955	795 176
SUM EIENDELER		845 529	865 261

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		804 321	576 803
Sum opptjent egenkapital		804 321	576 803
Sum egenkapital		804 321	576 803
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		18 748	272 209
Annen kortsiktig gjeld		22 461	16 249
Sum kortsiktig gjeld		41 208	288 458
Sum gjeld		41 208	288 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		845 529	865 261



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522598

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 958 273
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VÆRETRØTOPPEN
Forretningsadresse: Evind Ahlbergs Veg 3, 5, 7
7054 RANHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 915 958 273
SAMEIET VÆRETRØPPEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 074 139	1 045 297
Sum inntekter		1 074 139	1 045 297
Kostnader			
Lønnskostnad		44 539	45 640
Annen driftskostnad		804 065	957 734
Sum kostnader		848 603	1 003 374
Driftsresultat		225 536	41 923
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 982	2 433
Sum finansinntekter		1 982	2 433
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 982	2 433
Ordinært resultat før skattekostnad		227 518	44 356
Ordinært resultat etter skattekostnad		227 518	44 356
Årsresultat		227 518	44 356
Totalresultat		227 518	44 356
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		227 518	44 356
Sum overføringer og disponeringer		227 518	44 356



Organisasjonsnr: 915 958 273
SAMEIET VÆRETRØTIPPEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		110 575	70 085
Sum varige driftsmidler		110 575	70 085

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		110 575	70 085
-------------------	--	---------	--------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			67 422
Andre fordringer		57 870	134 914
Sum fordringer		57 870	202 336

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		677 085	592 840
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		677 085	592 840

Sum omløpsmidler		734 955	795 176
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		845 529	865 261
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	804 321	576 803
Sum opptjent egenkapital	804 321	576 803
Sum egenkapital	804 321	576 803
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	18 748	272 209
Annen kortsiktig gjeld	22 461	16 249
Sum kortsiktig gjeld	41 208	288 458
Sum gjeld	41 208	288 458
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	845 529	865 261



Organisasjonsnr: 915 958 273
SAMEIET VÆRETRØTIPPEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Væretrøttoppen

**Velkommen til årsmøte og beboermøte, tirsdag 15. juni 2021 kl. 18:00 – 20:00 i
Bravida Norge sine lokaler i Tungasletta 10, 7047 Trondheim.**

Adkomst: Parkering i parkeringskjeller Skeidar, innerst i park.kjeller er det heis, 3 etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Væretrøttoppen 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.



Sameiet Væretrøttoppen

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Væretrøttoppen
avholdes tirsdag 15. juni 2021 kl. 18:00 – 20:00 i Bravida Norge sine lokaler i
Tungasletta 10, 7047 Trondheim.

Adkomst: Parkering i parkeringskjeller Skeidar, innerst i park.kjeller er det heis, 3 etg.

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 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Glasse inn veranda
- B) Endring av vedtekter ihht endringer i Eierseksjonsloven
- C) Tilleggspunkt i våre vedtekter, grunnet endringer i Eierseksjonsloven, korttidsutleie.
- D) Endring Husordensregler, pkt 19

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

Trondheim, 09.04.2021
Styret i Sameiet Væretrøttoppen

Mette Ulfsnes Jens Ståle Hanem Lina Krogstad Ivar Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Sameiet Væretrøttoppen

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mette Ulfsnes	Eivind Ahlbergs Veg 3
Styremedlem	Jens Ståle Hanem	Eivind Ahlbergs Veg 5
Styremedlem	Lina Krogstad	Eivind Ahlbergs Veg 7
Styremedlem	Ivar Pedersen	Eivind Ahlbergs Veg 3
Varamedlem	Aleksander Kamperud	Eivind Ahlbergs Veg 7
Varamedlem	Lars Vinje	Eivind Ahlbergs Veg 3

Valgkomiteen

Beate Ødegård	Eivind Ahlbergs Veg 3
Guri Ulfsnes	Eivind Ahlbergs Veg 7

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Væretrøttoppen

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Væretrøttoppen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915958273, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Eivind Ahlbergs Veg 3
Eivind Ahlbergs Veg 5
Eivind Ahlbergs Veg 7

Gårds- og bruksnummer :
27 201

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Væretrøttoppen 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

Årsberetning for perioden, 19.05.20 – 15.06.21

Styremøter:

I denne perioden er det avholdt 8 styremøter. Det har stort sett vært fullt oppmøte av styrets medlemmer og varamedlemmer. Medgått tid til hvert styremøte er 2 timer. Antall styremøter har vært noe redusert i denne perioden, dette skyldes Covid-19.

Dugnad:

Det er gjennomført en vår og en høstdugnad. Dugnadene gjennomføres faste uker hvert år, ukedato er satt inn på VIBBO og eksakt dato kommer i forkant av hver dugnad. Det er da enklere for beboerne å sette av både tid og dato for deltagelse. Vi oppfordrer alle til å delta på dugnad, dette slik at vi skal slippe unødige utgifter med leie av gartner. Aleksander Kamperud bistår oss med klipp av ugress i skråningen bak blokkene. Det ser langt finere ut når vi klarer å holde ugresset litt nede.

Sosiale begivenheter i Sameiet/sammen med Realsameiet:

Alle som ønsker kan ta initiativ til sosiale begivenheter. Dette er en mulighet for alle til å bli bedre kjent, et godt naboskap skaper trivsel for oss alle sammen.

Brannøvelse:

Det er avholdt 1 brannøvelse i nov 2020. Det ble tatt en gjennomgang av brannalarmanlegget samt informert om generell bruk av brannslukkere, skum og pulver samt vannslange. Gjennomført med veldig godt oppmøte.

Husleie/fellesutgifter:

Styret har besluttet å gjennomføre en årlig økning av husleien, med 3%, og med oppstart i 2021. Bakgrunnen for denne økningen er:

- Indeksregulering av kostnader
- Forutsigbarhet for beboere
- Vi må bygge opp en buffer for framtidige kostnader
 - Utvendig beis av blokker om noen år
 - Vi står nå ansvarlig for alle kostnader som påløper i forhold til daglig drift av fellesanlegget.
 - Vår 5 års reklamasjonsfrist for nybygg er utløpt

Vask i oppganger:

Det har blitt tatt en gjennomgang sammen med Tobb Byggdrift, når det gjelder vask av gangareal. Dette på bakgrunn av innkomne klager fra beboere. Alle sammen bes om å benytte skobørster utenfor hvert inngangsparti til blokkene/hovedinngang.

Benk.

Det er kjøpt inn en ny benk utenfor blokk 3.



VIBBO:

VIBBO er den kommunikasjonskanal som Styret i all hovedsak benytter. Styret sender da ut en *Nyhet*, som kommer til beboere i forma av en mail eller en sms. Sms benyttes når det er viktig at beboere får hurtig informasjon. Beboere kan her finne informasjon i forhold til *Tema*, beboere kan kontakte Styret og beboere kan også legge ut *Opplag*, som alle kan ha nytte av. Beboere bes henvende seg til Styret, om det er tema som ønskes lagt inn.

Ladeanlegg for el-bil i garasjen:

Ladeanlegget har nå vært i god drift i litt over ett år. Antall ladebokser er utvidet til totalt å være 15 stk. Leverandør av Zaptec ladeanlegg var Smart Service. Smart Service er nå avviklet og driftsavtalen er overført til Concepto AS.

For ladebokser som er i drift, belastes forbruk av strøm pr kvartal. Seksjonseiere belastes forbruk av strøm til samme pris som Sameiet belastes, dette håndteres pt av styret. Styret ber alle som benytter ladeanlegget, om å betale forbruk så fort denne sendes ut fra Styret.

Planlagte oppgaver for neste styreperiode:

- Betonmast – Reklamasjonssaker
 - Utvendig trapp
 - Mindre saker i garasjeanlegg/bygg

Styret ønsker å belyse alle de oppgaver som utføres av Styret:

Styreleder: Agenda og innkalling styremøter, lede styremøter, utarbeide protokoll styremøter, kontaktpunkt Betonmast og Obos, ansvar budsjett sammen med medlem i styret, ansvar årsmøter og ekstraordinære årsmøter, informasjon og nyheter som legges ut på Vibbo, dokumentarkiv, lese og besvare mail, kontaktpunkt Concepto (tidl Smart Service), inngå leverandørkontrakter, HMS ansvar/gjennomgang og sluttgodkjenning inngående faktura.

Styremedlemmer og varamedlemmer: Faktura kontroll, administrasjon ladeanlegg el-bil/belastning forbruk beboere, elektrisk og teletekniske anlegg, ajourhold navneskilt på dørtelefonanlegg, dokumentarkiv, postkasse styret, representere Sameiet i Realsameiet, ansvarlig dugnader, kvalitetssikre vask i oppganger, ønske nye beboere velkommen, teknisk kontakt og ansvar for varmpumper, varmeanlegg, tappevann, brannsentral, nødlis, røykluker, ventilasjonsanlegg, kontakt med vaktmester, brannøvelser, HMS gjennomgang, budsjett sammen med styreleder, regnskap og klipp av skråning bak blokker.



Sameiet Væretrøttoppen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 074 139.

Dette er kr 29 139 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd fra Trondheim kommune for ladebokser, reklamasjon på brannvarslingsanlegg og nettinnbetalinger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 848 603.

Dette er kr 195 637 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energipriser og noe lavere forbruk på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 227 518 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 693 474.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 224 500 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 1 643. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Væretrøttoppen.

Lån

Sameiet Væretrøttoppen har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 1,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21 og en økning på kr 44 pr. seksjon pr. måned på TV/bredbånd.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00
Fax:
www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Væretrøttoppen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Væretrøttoppen som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 avvikle sameiet eller legge ned 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår 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;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne 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 foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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 revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bodø, 12. april 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Ronny Brevik
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Sameiet Væretrotoppen

A member firm of Ernst & Young Global Limited



Sameiet Væretrøttoppen

SAMEIET VÆRETRØTOPPEN

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 045 296	1 045 296	1 045 000	1 077 000
Andre inntekter	3	28 843	1	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 074 139	1 045 297	1 045 000	1 077 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 539	-5 640	-5 640	-6 770
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-6 125	-6 000	-6 500	-6 250
Forretningsførerhonorar		-79 040	-76 813	-79 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-3 465	-14 260	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-146 641	-200 625	-224 500	-224 500
Forsikringer		-67 838	-83 612	-68 000	-70 100
Kommunale avgifter	9	-1 700	-1 246	-1 500	-1 750
Kostnader sameie	14	-53 246	-93 576	-94 000	-95 500
Energi/fyring	10	-78 069	-97 258	-105 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 459	-207 058	-210 000	-222 000
Andre driftskostnader	11	-152 482	-177 287	-195 100	-197 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-848 603	-1 003 374	-1 044 240	-1 072 970
DRIFTSRESULTAT		225 536	41 923	760	4 030
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 982	2 433	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 982	2 433	0	0
ÅRSRESULTAT		227 518	44 356	760	4 030
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		227 518	44 356		



Sameiet Væretrøttoppen

SAMEIET VÆRETRØTOPPEN

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	110 575	70 085
SUM ANLEGGSMIDLER		110 575	70 085
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	1 888
Kundefordringer		0	67 422
Forskuddsbetalte kostnader		57 870	119 603
Andre kortsiktige fordringer		0	13 424
Driftskonto OBOS-banken		183 761	365 763
Sparekonto OBOS-banken		493 324	227 077
SUM OMLØPSMIDLER		734 955	795 176
SUM EIENDELER		845 529	865 261

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		804 321	576 803
SUM EGENKAPITAL		804 321	576 803

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		13 255	16 249
Leverandørgjeld		18 748	272 209
Annen kortsiktig gjeld	13	9 206	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 208	288 458

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		845 529	865 261
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	506	11 613

Trondheim, 09.04.2021
Styret i Sameiet Væretrøttoppen

Mette Ulfsnes /s/

Jens Ståle Hanem /s/

Lina Krogstad /s/

Ivar Pedersen /s/



Sameiet Væretrøttoppen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	697 032
Kabel-tv/Bredbånd	200 088
Felleskost. garasje	75 600
Kontigent Realsameie	72 576
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 045 296

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Deler av tilskudd fra Trondheim Kommune for ladebokser	4 283
Nettinnbetalinger	10 247
Reklamasjon på brannvarslingsanlegg fra OBOS Nye Hjem	14 313
SUM ANDRE INNETEKTER	28 843

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Kilometergodtgjørelse	-437
Arbeidsgiveravgift	-5 702
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 539

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.



Sameiet Væretrøttoppen

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket juleoppmerksomhet for kr 894, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 465

SUM KONSULENTHONORAR -3 465

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS -25 071

Drift/vedlikehold elektro -3 474

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -7 570

Drift/vedlikehold heisanlegg -42 387

Drift/vedlikehold brannsikring -20 799

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -37 119

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -8 829

Kostnader dugnader -1 392

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -146 641

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -1 700

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 700

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Fjernvarme -78 069

SUM ENERGI / FYRING -78 069



Sameiet Væretrøttoppen

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-73 388
Vakthold	-3 011
Renhold ved firmaer	-70 349
Andre fremmede tjenester	-198
Andre kostnader tillitsvalgte	-894
Porto	-623
Gaver	-1 020
Bank- og kortgebyr	-2 999
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 482

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	120
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 247
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	277
Andre renteinntekter	338
SUM FINANSINNTEKTER	1 982

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-9 206
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 206

NOTE: 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 70 % av Væretrøttoppen Realsameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden (kr. 506) i realsameiet.

Selskapets andel i realsameiet vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Realsameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



5. INNKOMNE FORSLAG

A) Glasse inn veranda

Forslag fremmet av Tove og Steinar Schrødter

Bakgrunn:

Med flott utsikt følger det med en god del vind. Dette begrenser dessverre bruken av våre verandaer, både sommer og vinter.

Vi ser at mange leilighetseiere i sameier og borettslag rundt omkring i Trondheim har løst dette med å glasse inn veranda.

Da oppnås flere fordeler:

- Veranda kan benyttes hele året, også i dårlig vær
- Leilighet vil oppleves som større (og de fleste av oss har små stuer)
- Verdien på våre leiligheter vil øke (noe som kan trenge, da det kan se ut til å være noe «tungsolgt» her)

Vi presiserer nok engang at ingen skal føle seg tvunget/forpliktet til dette, men at hver enkelt tar stilling til dette på eget grunnlag.

Vi ber derfor om at de som ikke ønsker en slik løsning, ikke stiller seg i veien for de som vil investere.

Et viktig poeng er at ingen skal tvinges til dette.

Hver leilighetseier må vurdere selv om han/hun ønsker å investere i en slik løsning.

Men det er viktig å opprettholde en enhetlig stil på vårt sameie, slik at vi må enes om at de som ønsker innglassing må velge en og samme løsning fra samme leverandør.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er at det settes ned en gruppe av frivillige, som utreder priser/muligheter/løsningsforslag/søknader. Styret har ikke kapasitet og tar ikke del i dette.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet utpeker et utvalg blant beboerne, som skal:

- sondere markedet for mulige leverandører av innglassing
- innhente løsningsforslag og priser
- presentere en eller flere løsninger for beboerne på et beboermøte
- det tas sikte på at alle beslutninger skal kunne tas innen utgangen av 2021, og mulig ferdige leveranser innen utgangen av mai 2022

Det stemmes for eller mot vedtaket, vedtaket krever alminnelig flertall.



B) Endring av vedtekter ihht endringer i Eierseksjonsloven

Vedtekter §11.

«Sameiermøte» endres til «Årsmøte».

Frist for å holde Årsmøte endres fra: «innen utgangen av april» til «innen utgangen av juni».

Forslag til vedtak:

«Sameiermøte» endres til «Årsmøte».

Frist for å holde Årsmøte endres fra: «innen utgangen av april» til «innen utgangen av juni».

Det stemmes for eller mot vedtaket, vedtaket krever 2/3 flertall.

C) Tilleggspunkt i våre vedtekter, grunnet endringer i Eierseksjonsloven, korttidsutleie.

Endringer i ESL § 24 (7) som omhandler korttidsutleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Styrets innstilling:

Punktet settes inn i sin helhet i våre vedtekter.

Forslag til vedtak:

Tilleggspunkt i våre vedtekter:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.»

Det stemmes for eller mot vedtaket, vedtaket krever 2/3 flertall.

D) Endring Husordensregler, pkt 19

Dette punktet bør endres, siden det ikke finnes oppmerkede plasser i garasjelegget.

Styrets innstilling:

Styrets innstilling er å slette den første setningen i pkt 19, i Husordensreglene: «Motersykler/mopeder henvises til egne oppmerkede plasser i garasjelegget»

Forslag til vedtak:

Endring av Punkt 19 i Husordensregler, ny tekst som sier:

«Ikke under noen omstendighet skal motorsykler/mopeder parkeres på uteområdene forbeholdt gående/syklende ved for eksempel sykkeloppstillingsplassene».

Det stemmes for eller mot forslaget, vedtaket krever 2/3 flertall.



Sameiet Væretrøttoppen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kandidater:	Jens Ståle Hanem	Eivind Ahlbergs veg 5
	Lina Krogstad	Eivind Ahlbergs veg 7

B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år foreslås:

Kandidater:	Aleksander Kamperud	Eivind Ahlbergs veg 7
	Lars Vinje	Eivind Ahlbergs veg 3

C) Valg av valgkomité for 1 år foreslås:

Kandidater:	Beate Ødegaard	Eivind Ahlbergs veg 3
	Guri Ulfsnes	Eivind Ahlbergs veg 7

I valgkomiteen for Sameiet Væretrøttoppen

Beate Ødegård

Guri Ulfsnes



Sameiet Væretrøttoppen

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post adresse: varetrotoppen@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Væretrøttoppen har avtale om vaktmestertjeneste med TOBB Bygghrift AS

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med TOBB Bygghrift AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Informasjon ligger på VIBBO, ta kontakt med styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 20399639. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



Sameiet Væretrøttoppen

vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET VÆRETRØTOPPEN**

**Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai
1997 nr 31**

Sist revidert: 10.10.2019

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 27, bnr 201 i Trondheim kommune med påstående bygninger.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 42 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en parkeringsplass og bod.

Eierseksjonens andel er basert på seksjonens bruksareal for boenheten eksklusiv tilleggsareal. Areal er ut fra tegning og det kan være avvik fra tegning til faktisk areal. Eierbrøken kan derfor ikke legges til grunn for den enkelte seksjon sitt faktiske areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-TV, bredbånd og lignende fordeles likt på samtlige boligseksjoner. Pliktig medlemskap av realsameiet/velforening for området eller lignende inngår i felleskostnadene.

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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



§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

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

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

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

§ 11. SAMEIERMØTET

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

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

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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



§ 15. GENERELLE PLIKTER

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

§ 16. PARKERING

Parkeringskjeller og boder er regulert som fellesareal. I parkeringskjelleren er det 42 parkeringsplasser. Til hver seksjon følger rett til bruk av en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i sameiet.

Det er tilrettelagt for 3 HC plasser i p-kjeller.

Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC plass uten dokumentert behov.

Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstillelse.

Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p-plasser. Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til p-plass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Tilrettelegging og utvikling av infrastruktur bekostes av sameiet. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk og avregnes etterskuddsvis. Grensesnittet mellom sameiet og seksjonseier er på kabelstigen.

§ 17. REALSAMEIET

Sameiet plikter å være medlem av realsameiet Væretrotoppen Realsameie.

Medlemskapet i realsameiet kan ikke sies opp. Formålet er å drive og vedlikeholde realsameiets uteområder med installasjoner, innretninger og friarealer.

§ 18. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldene eierseksjonslov, gjelder bestemmelser i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

Husordensregler for Sameiet Væretrøttoppen

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker samt vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets seksjoner og fellesareal. Hver enkelt eier er ansvarlig for at medlemmer i husstanden, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

RO – ORDEN – ALMINNELIGE HENSYN

1. Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig, såfremt det ikke sjenerer andre. Unngå unødig støy i leiligheten/seksjonen og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer.
2. På søndager og helligdager, og mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager skal det være ro i sameiet. Banking, boring og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom. Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.
3. Det er røykeforbud i fellesareal, oppganger og i heiser. Ved røyking på uteareal tilhørende sameiet, må sneiper fjernes.
4. Matteredsting/uthenging av klær/vask på balkongrekkverk er ikke lov da dette sjenerer naboer.
5. Grilling kan kun foretas med gassgrill/elektrisk grill
6. Alle seksjonseiere skal ha merket postkassene og inngangene med standard skilt. Se sameiet sin nettside for mer informasjon.
7. Det er ikke tillatt å henge opp oppslag i fellesareal / heiser. Oppslag som ønskes delt med sameierne kan henges på oppslagstavler som henger i 1.etg/hver oppgang.

SIKKERHET

8. For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom/innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
9. Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.
10. Det er ikke lov å fjerne eller koble ut brannalarmen i leilighet.
11. Dersom alarm utløses i en leilighet som opplagt er unødig/falsk varsling, må alarmen stilles av i 1. etasje (hvit bryter ved utgangsdør 1. etasje i hver oppgang). Blir det utrykning på åpenbart feil grunnlag, belastes eier av leilighet med faktiske utgifter. Utløses alarmen i din leilighet, vil din brannvarsler lyse med rødt lys. Bryter for å avstille alarm skal ikke brukes hvis du ikke er helt sikker på hvor alarmen er utløst og at denne er unødig/falsk varsling. Dersom det er branntilløp pga matlaging o.l, er det forebyggende brannslukning, og da vil det som hovedregel ikke bli sendt regning (Odd Roar Husby, brannforebyggende tjeneste 01.03.18).
12. Oppskyting av raketter og fyrverkeri fra terrasser og hage, er forbudt.



13. Fellesarealer og tilkomstarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Det omfatter også pyntegjenstander, skohyller og lignende.
14. Lagring i garasjeanlegget er begrenset pga av brannforskriftene. Det tillates derfor ikke at det stables bilhjul og andre effekter på ledige områder. Det gjelder også beboers egen parkeringsplass.
15. Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstid, slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
16. Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service / reparasjoner på sameiets utstyr. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmoppringer i heis.
17. Lading av litiumbatterier til bla. elsykkel og elsparkesykkel skal ikke lades uten oppsyn eller om natten. Rommet det lades i bør ha røykvarsler. Under ladingen skal både batteriet og laderen ligge på flatt underlag. Laderen skal aldri tildekkes når den er tilkoblet, og når ladingen er fullført, bør laderen kobles fra batteriet.

PARKERING

18. Parkering må foretas på egne plasser og være slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet.
19. Motorsykler/mopeder henvises til egne oppmerkede plasser i garasjeanlegget. Ikke under noen omstendighet skal motorsykler/mopeder parkeres på uteområdene forbeholdt gående/syklende ved for eksempel sykkeloppstillingsplassene.
20. Sykler som er parkert i innganger/opp ganger blir fjernet. Det gjelder også om sykkelen står parkert rett utenfor inngangsdører. Bruk oppmerkede plasser i garasje eller sykkeloppstillingsplasser på uteområdene.
21. Ved sykkelparkering i garasjeanlegget, skal kjørerampene ned til parkeringskjeller benyttes. Sykler skal ikke fraktes via fellesadkomst som inngang/heiser/ganger etc.

DYREHOLD

22. Husdyrhold er generelt tillatt med mindre det ikke er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.
23. Lufting av husdyr ved og på fellesarealer som er til sjenanse for andre er ikke akseptert.

KILDESORTERING – AVFALL

24. Restavfall, papp/papir, miljøavfall og spesialavfall skal sorteres etter Renholdsverkets sorteringsliste. For store mengder avfall, benyttes gjenbruksstasjonen som er etablert i kommunen.
25. Spesialavfall er ikke sofaer, møbler, elektrisk utstyr etc. Dette må fjernes selv av den enkelte seksjonseier og leveres på dertil egnet sted.
26. Ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, må ikke etterlates i fellesarealer og felles tilkomstveier.



BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER

27. Det kan ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.
28. Montering av markiser/persienner må foregå etter spesifikasjoner/fargevalg vedtatt i sameiet. For fargenyans kontakt styret.
29. Alle fasademessige endringer er forbudt uten tillatelse fra sameiet sitt styre – herunder nedsenking av balkongtak, maling av vegger, montering av parabolantenner, platter, levegger eller lignende.

Eventuelle klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal først tas opp med den/de det gjelder før klagen sendes styret.

Styret behandler kun skriftlige henvendelser.