



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 737 032
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR
Forretningsadresse: Stjørdalsvegen 3
7066 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 22.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 023 133	
Sum inntekter		3 023 133	0
Kostnader			
Lønnskostnad		264 712	
Annen driftskostnad		2 941 268	
Sum kostnader		3 205 980	0
Driftsresultat		-182 847	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 592	
Sum finansinntekter		42 592	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		42 592	0
Resultat før skattekostnad		-140 255	0
Årsresultat		-140 255	0
Totalresultat		-140 255	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-140 255	
Sum overføringer og disponeringer		-140 255	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 670 127	
Sum fordringer		1 670 127	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		939 197	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		939 197	
Sum omløpsmidler		2 609 324	0
SUM EIENDELER		2 609 324	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 141 301	
Sum opptjent egenkapital		1 141 301	
Sum egenkapital		1 141 301	0
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		224 767	
Annen kortsiktig gjeld		1 243 256	
Sum kortsiktig gjeld		1 468 023	0
Sum gjeld		1 468 023	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 609 324	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 487952

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 737 032
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR
Forretningsadresse: Stjørdalsvegen 3
7066 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 20.06.2024



Organisasjonsnr: 929 737 032
SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 023 133	
Sum inntekter		3 023 133	0
Kostnader			
Lønnskostnad		264 712	
Annen driftskostnad		2 941 268	
Sum kostnader		3 205 980	0
Driftsresultat		-182 847	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		42 592	
Sum finansinntekter		42 592	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		42 592	0
Resultat før skattekostnad		-140 255	0
Årsresultat		-140 255	0
Totalresultat		-140 255	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-140 255	
Sum overføringer og disponeringer		-140 255	



Organisasjonsnr: 929 737 032
SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 670 127	
Sum fordringer		1 670 127	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		939 197	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		939 197	
Sum omløpsmidler		2 609 324	0
SUM EIENDELER		2 609 324	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 141 301	
Sum opptjent egenkapital		1 141 301	



Sum egenkapital	1 141 301	0
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	224 767	
Annen kortsiktig gjeld	1 243 256	
Sum kortsiktig gjeld	1 468 023	0
Sum gjeld	1 468 023	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 609 324	0



Organisasjonsnr: 929 737 032
SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 808

Sameiet Lilleby Triangel Sør



Velkommen til årsmøte i Sameiet Lilleby Triangel Sør

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:

24. april 2024 kl. 18:00, På Teams, direktelenke til møte finner du her: <https://shorturl.at/vzMQ9>.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av vektenenes 8-7 (1) - styrets representasjonsadgang
8. Forslag til begrensning av korttidsutleie
9. Underkjennelse av OBOS-nøkkelen
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lilleby Triangel Sør



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, eventuelt opprop, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder. Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges av årsmøte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0808 Årsrapport Sameiet Lilleby Triangel Sør.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000,-.

Styrets innstilling

Styrets oppgaver er omfattende og tidkrevende for at driften av sameiet skal fungere til det beste for eierne. Ansvaret for at driften av sameiet er i samsvar med lover og forskrifter er omfattende og økende.

Godtgjørelsen for styrearbeid skal isolert sett ikke være avgjørende for at man sier seg villig til å påta seg tillitsverv. Utgifter til mobilabonnement, ta igjen tapt arbeidstid for å delta i møter på dagtid, bruk av egen bil, bruk av fritid, mv. kompenseres ikke for styremedlemmene, men utgjør en del av styrehonoraret.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 400 000,-.

Sak 7

Forslag til endring av vektenenes 8-7 (1) - styrets representasjonsadgang

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjeldende tekst:

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Forslag til ny tekst:

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og et styremedlem i fellesskap.

Styrets innstilling

Begrunnelsen for styrets forslag til endring er at styreleder i kraft av sin funksjon og ansvar må være en av de som underskriver og forplikter seksjonseierne.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av vedtektenes vedtas.

Vedlegg

2. 0808 Sameiet Lilleby Triangel Sør.pdf

Sak 8

Forslag til begrensning av korttidsutleie

Forslag fremmet av:

Seksjonseier leilighet nr 42 - Hammad Qayyum Awan,

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Enkelte leiligheter i Lilleby Triangel Sør leies ut ved bruk av utleietjenester som Airbnb. Dette er typiske korttidsleie, alt fra én natt til flere uker. Noen leiligheter har plassert nøkkelholdere utenfor dørene sine for å lette sine gjester. Det er uklart hvordan gjester kommer inn i bygningen fra hoveddøren.

Vi vil understreke at Lilleby Triangel Sør ikke er et hotell, snarere et sted for beboere med ulike aldersgrupper og familier. En trivelig tilværelse krever frifinnelse til naboer. Et stadig skifte av beboere i en leilighet kan skape støy og dårlige bomiljøer.



Det er også vanskelig å formidle og pålegge husholdnings regler til «gjester». For (korttid) gjester er dette et hotell, så de bryr seg ikke om andre beboeres og deres eiendoms velvære.

Forslagstillers forslag:

1. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 dager i året tillates ikke. Korttidsleie betyr utleie i inntil 30 sammenhengende dager.

Styrets innstilling

Forslagstilleren ønsker å begrense korttidsutleien til 30 dager, men det gjelder kun for borettslag.

Regler for korttidsutleie i sameiet fremgår av vedtektenes 2-1 og er begrenset til 60 dager. Det er ikke anledning til å redusere denne grensen ytterligere.

Dersom korttidsutleien medfører ulemper for andre seksjonseiere, gir vedtektenes 3.1 (1) og (2) hjemmel for å sanksjonere etter fremsatt dokumentert klage.

Forslaget til begrensning av utleie er allerede ivaretatt i vedtektene.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

Sak 9

Underkjenning av OBOS-nøkkelen

Forslag fremmet av:

Seksjonseier leilighet nr 42 -Hammad Qayyum Awan

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mistanke om at «OBOS-nøkkelen» vil legge til rette for (korttid) gjester enda mer. Kostnaden for å implementere «OBOS-nøkkelen» bæres av alle beboere, selv om det er lite bruk for de fleste av oss. Denne implementeringen blir sett på som et steg mot «hotell drift».

Styrets innstilling

Med OBOS-nøkkelen kan du åpne dørene direkte fra mobilen. Du kan også dele digitale nøkler videre til venner, bekjente, håndverkere, leveringstjenester eller andre som trenger tilgang. Tilgang til nøklene gis til seksjonseierne, som selv velger om de vil gi tilgangen til leietakere.

Hver eier er ansvarlig for egen bruk og en hver bruk/bruker de gir tilgang til. Deling av nøkler skal begrenses til 4 per leilighet. Om det skulle være grunn til at du ønsker å dele flere nøkler sendes begrunnet søknad til styret. Innføring av OBOS-nøkkelen vil etter styrets syn gi bedre kontroll med korttidsutleie.

Styret har til en hver tid oversikt over hvor mange nøkler hver eier har delt med andre (kun antall nøkler). En hver ordning kan misbrukes, men styret har tillit til at eiere forvalter denne tilliten på en ansvarlig måte. Eier bærer ansvaret for at de som nøkkelen deles med er kjent med vedtekter og husordensregler for sameiet.



OBOS-nøkkelen er innført i mange sameier og flere ser nytten av å ha nøkkelen på mobilen. Det kan i prinsippet gi en helt nøkkelfri adgang, og er slik også en langt bedre sikkerhetsmessig løsning enn fysiske nøkler. De månedlige kostnadene for hver seksjon er kr 17,-. Styret ser ingen gode argumenter til å avvikle ordningen.

Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet avvise forslaget.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer er ikke på valg i år:

- Styreleder Steinar Vinje
- Styremedlem Edvard Christian Arnes
- Styremedlem Ellen Marie Indahl Randli

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- André Bakken
- Tor Helge Hansen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Sørli
- Laila Annie Brose



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Vinje	Ranheimshøgda 9 C
Styremedlem	Edvard Christian Arnes	Stjørdalsveien 3 F
Styremedlem	Andre Bakken	Utleirmark 24 C
Styremedlem	Tor Helge Hansen	Stjørdalsveien 3 F
Styremedlem	Ellen Marie Indahl Randli	Skausnaret 5 F
Varamedlem	Laila Annie Brose	Stjørdalsveien 3 F
Varamedlem	Eirik Sørli	Stjørdalsveien 3 M

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: its@styrerommet.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 Lilleby Triangel Sør

Sameiet består av 104 seksjoner.

Sameiet Lilleby Triangel Sør er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 929737032, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

415 281

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

Sameiet Lilleby Triangel Sør har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skdeforsikring med polisenummer SP5479201.1.1.

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.



Styrets arbeid

Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte 8. mai 2023 etter reseksjonering av sameiene Lilleby Triangel Sør B, C, D og E. Det er avholdt 9 styremøter, gjennomført møter med utbyggers representant, befaringer, oppmøter med håndverkere og møter med offentlige myndigheter.

Styrets arbeid i perioden har hovedsakelig bestått i å få en oversikt over og reforhandle drifts- og vedlikeholdsavtaler. Flere av disse avtalene var i sin tid inngått av interimsstyret. Det er inngått en rekke avtaler med nye leverandører. Erfaringene vil bli fulgt opp i møter med det enkelte firma.

Investeringen i en bedre sikring av inngangsdører, innvendig adkomst til boder fra oppganger og P-kjeller er gjennomført og har gitt ønsket effekt. Innbruddsforsøkene er blitt færre, men inngangsdørene fra Takhagen må forsterkes ytterligere. Det holdningsskapende arbeidet blant beboere om at de følger med på hvem som passerer inn og ikke fjernåpner dørene uten til egne besøkene må fortsette. Prøveordningen med mobilt vakthold ble avsluttet i slutten av oktober og vil ikke videreføres. Det arbeides med å få på plass et felles tilstedeværende vakthold i et større område av Lilleby og Øvre Nyhavn fra våren 2024.

Styret har mottatt flere henvendelser om oppdatering av navnelistene ved inngangsdørene. Noen ønsker ikke å ha navnene sine her, men styret vil ta stilling til dette i løpet av året.

Også i denne perioden har styret brukt tid på å komme frem til et driftsbudsjett som i størst mulig grad reflekterer de faktiske kostnadene ved å drifte sameiet. Felleskostnadene for 2024 ble redusert med 12,5 %.

Styret har vedtatt å sette av midler til fremtidig vedlikehold av fellesareal og teknisk infrastruktur som er nødvendig for å drifte bygget. I regi av Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering vil det i 2024 bli tatt initiativ til å utarbeide en felles vedlikeholdsplan for Stjørdalsveien 3.

Det er fortsatt enkelte utfordringer med drift av heisene. Årsakene til driftsstans skyldes hovedsakelig brukerfeil og fremmedlegemer i skinnegangen for heisdørene. Innbrudd hvor SIM-kort til heisalarmen er stjålet er blitt færre, og tyveriene skjer ved at tyvene passerer inn sammen med beboere og bryter opp dørene til styringskapene.

Ettårsbefaring ble gjennomført høsten 2023 sammen med utbygger og utbyggers representant. Det er tidkrevende å følge opp disse sakene, og styret bruker betydelige ressurser på å purre på fremdrift og reklamere på deler av arbeidet som utføres.

Styret i Sameiet Lilleby Triangel Sør.

Godkjent av styret 18.03.2024.



Sameiet Lilleby Triangel Sør

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 140 255 og foreslås ført mot egenkapital.

Det ble besluttet å bedre skallsikringen av bygget. Det var en uforutsatt kostnad som styret allikevel fant det nødvendig å gjennomføre. I tillegg er det etterslep av kostnader fra 2022 som er belastet årets budsjett. Økonomien anses å være tilfredsstillende.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 141 301.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr, 300 000,- i avsetninger til fremtidig vedlikehold. Styret planlegger i få utarbeidet vedlikeholdsplan og bærekraftsmodul som styringsverktøy for fremtidige vedlikeholdstiltak og styrer.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lilleby Triangel Sør.

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 2024. Budsjettet er basert på en reduksjon på driftsdelen av felleskostnadene med 12,5 % gjeldende fra 01.01.2024.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Lilleby Triangel Sør

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Lilleby Triangel Sør.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene 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.

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 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

Penneo Dokumentnøkkel: LKF:GV-38JB6-HE758-Q30HS-TUHD1-T8X7Z



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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: LKF:GV-38JB6-HE758-030HS-TUHDI-T8X7Z



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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-11 13:00:41 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LKFGV-38JB6-HE758-Q30HS-TUHDT-T8XZ

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).

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>

14 av 30

0808 Årsrapport Sameiet Lilleby Triangel Sør.pdf



Sameiet Lilleby Triangel Sør - Resultatregnskap 2023

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter				
	2 176 599	0	2 400 000	2 100 000
Felleskostnader driftsdel				
Tillegg elektroniske fellesavtaler	480 514	0	480 360	512 215
Andre tillegg	1 312 020	0	312 000	374 400
Andre driftsinntekter	2 54 000	0	0	0
Sum driftsinntekter	3 023 133	0	3 192 360	2 986 615
Driftskostnader				
Personalkostnader	3 -32 712	0	-46 530	-56 400
Styrehonorar	-232 000	0	-330 000	-400 000
Forretningsførerhonorar	-192 173	0	-150 000	-161 250
Honorar administrative tjenester	-8 222	0	-2 665	0
Eksterne honorar	4 -45 684	0	-18 375	-19 300
Kontingent/felleskostnader	5 -652 968	0	-652 000	-374 400
Drifts- og serviceavtaler	6 -293 859	0	-394 250	-227 275
Vaktmestertjenester	-148 315	0	-191 550	-34 000
Renholdstjenester	-282 466	0	-241 300	-93 520
Løpende vedlikehold	7 -250 451	0	-200 000	-512 000
Elektroniske fellesavtaler	-600 620	0	-480 360	-512 215
Forsikring	-283 123	0	-281 802	-254 000
Energi, felles	-61 184	0	-50 000	0
Andre driftsutgifter	8 -122 204	0	-90 000	-4 000
Sum driftskostnader	-3 205 980	0	-3 128 832	-2 648 360
DRIFTSRESULTAT	-182 847	0	63 528	338 255
Finansinntekter og kostnader				
Finansinntekter	42 592	0	16 000	30 000
Netto finansposter	42 592	0	16 000	30 000
Resultat før skattekostnad	-140 255	0	79 528	368 255
Ordinært resultat etter skatt	-140 255	0	79 528	368 255
ÅRSRESULTAT	9, 12 -140 255	0	79 528	368 255
Disponering av totalresultat:	-140 255	0	79 528	368 255
Overført fra annen egenkapital	-140 255	0	0	0



Sameiet Lilleby Triangel Sør - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	49 562	0
Forskutterte kostnader MBU	10	982 512	0
Periodiserte kostnader	10	347 914	0
Mellomregning Klare Finans	10	276 028	0
Opptjente renter	10	14 111	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	939 197	0
Sum omløpsmidler		2 609 324	0
SUM EIENDELER		2 609 324	0



Sameiet Lilleby Triangel Sør - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 141 301	0
Sum egenkapital		1 141 301	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		224 767	0
Forskutterte inntekter MBU		982 072	0
Påløpte kostnader		250 000	0
Annen kortsiktig gjeld		11 184	0
Sum kortsiktig gjeld		1 468 023	0
Sum gjeld		1 468 023	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 609 324	0

Sted: Trondheim, dato:25.03.2024



Sameiet Lilleby Triangel Sør - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiet Lilleby Triangel Sør har i 2023 gjennomført fusjon med Sameiet Lilleby Triangel Sør B, Sameiet Lilleby Triangel Sør C, Sameiet Lilleby Triangel Sør D og Sameiet Lilleby Triangel Sør E. Sameiet Lilleby Triangel Sør E er overtakende sameie ved fusjonen. Fusjonen ble gjennomført med regnskapsmessig virkning fom 01.07.2023 etter kontinuitetsmetoden. Det er ikke betalt noe vederlag ved fusjonen.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	187 020	0
Uteområder	125 000	0
Sum andre tillegg	312 020	0

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	54 000	0
Sum andre inntekter	54 000	0



Sameiet Lilleby Triangel Sør - Noter 2023

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	32 712	0
Sum personalkostnader	32 712	0

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenstepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	39 824	0
Juridisk rådgivning	5 860	0
Sum eksterne honorarer	45 684	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	652 968	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	652 968	0

Av felleskostnad til velforening/sameie gjelder kr.340.968,- en ekstraordinær innbetaling for å dekke sameiets andel av kostnad for skallsikring hos parkeringssameiet.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	97 294	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	196 565	0
Sum drifts- og serviceavtaler	293 859	0

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	113 974	0
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	15 246	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	121 231	0
Sum vedlikehold	250 451	0



Sameiet Lilleby Triangel Sør - Noter 2023

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Generalforsamling/årsmøte	31 450	0
Bankgebyrer	1 899	0
Andre gebyrer	88 787	0
Hjemmeside/internett/TV-abo	67	0
Andre kostnader	1	0
Sum andre driftsutgifter	122 204	0

Av andre gebyrer gjelder kr.71.436 kostnad til Trondheim Kommune i forbindelse med fusjon.

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-140 255	0
Innbetalt innskudd	1 281 556	0
Årets endring i disponible midler	1 141 301	0
Disponible midler i periodens slutt	1 141 301	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 141 301	0

Innbetalt innskudd gjelder inngående egenkapital fra de innfusjonerte sameiene.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	939 197	0
Sum bankinnskudd	939 197	0

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
Årets resultat	-140 255	0
Annen egenkapital 31.12	1 141 301	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 141 301	0



VEDTEKTER FOR SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

(org. nr. 929 737 032)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret i forbindelse med reseksjonering og sammenslåing på ekstraordinært årsmøte 8. mai.2023.

1. NAVN

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lilleby Triangel Sør. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra den 26.07.21 og het da Sameiet Lilleby Triangel Sør E. Sameiet ble den 3. mai 2023 slått sammen med sameiene Sameiet Lilleby Triangel Sør B, Sameiet Lilleby Triangel Sør C og Sameiet Lilleby Triangel Sør D.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 104 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 281 i Trondheim kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Fastsettelse av sameiebrøken bygger på seksjonenes bruksareal fratrukket evt. tilleggsarealer og balkonger, oppmålt fra tegning. Sameiebrøken kan avvike fra faktisk areal og kan ikke legges til grunn for arealberegning.

Alle seksjonseiere eier en ideell andel i Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering og i Realsameiet Lilleby Triangel Sør Fellesarealer (929 716 302), jf. pkt. 4.

2. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

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

3. SEKSJONSEIERENS RETT TIL Å BRUKE BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

3-1 Rett til bruk

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

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



(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesareal og balkong/terrasse, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, fastmontert lys, boblebad, markise mv.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert på fellesareal og balkong/terrasse skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Seksjonseier kan med forhåndssamtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av beboers nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. PARKERING OG BODER

4-1 Sameiets parkeringsplasser og boder

Parkeringsplassene, bodene og sykkelparkering ligger i egen anleggseiendom, Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering med gnr.415, bnr. 275 i Trondheim kommune.

Seksjonseierne har rettigheten til bod og parkeringsplass ivaretatt ved tinglyst realandel(er) tilknyttet den enkelte matrikkelenhet. Seksjoner som har kjøpt bruksrett til parkeringsplass(er) i realsameiet kan selge denne sammen med boligen eller separat. En seksjonseier kan eie og erverve en eller flere parkeringsplasser i realsameiet. Plassen kan kun leies ut eller selges til seksjonseiere i sameiene knyttet til Lilleby Triangel. For informasjon om seksjonseierens rettigheter og plikter i realsameiet, se egne vedtekter.

4-2 Kostnader

Kostnader til drift og vedlikehold av Realsameiet Lilleby Triangel Sør Parkering med boder fordeles flatt mellom seksjonseiere. Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass betaler ekstra kontingent i henhold til det antall parkeringsplasser de disponerer.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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



Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

(3) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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

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

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Dette gjelder også eiere av seksjoner som berører seksjoner i sameie over gnr. 415 bnr. 280.

(10) For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig betale egenandelen. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene



skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. FELLESKOSTNADER, PANTESIKKERHET OG HEFTELSEFORM

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, med unntak av kostnader knyttet til kabel-tv/internett, kontingent realsameier for parkering og fellesarealer som fordeles likt pr. seksjon. Kostnader knyttet til parkeringskjeller fordeles i henhold til punkt 4-4.

Kostnader knyttet til fjernvarme/varmtvann fordeles etter forbruk. Avregning av forbruket skjer 1 gang pr. år eller ved eierskifte.

Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnader fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Denne regelen kommer i hovedsak til anvendelse når nye tiltak i regi av sameiet medfører nye kostnader.

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

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i sameiet, kan styret pålegge selskapet å selge



boligseksjonen (e) i den utstrekning det er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonsloven § 39.

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Varamedlemmer kan velges.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget blant styrets medlemmer.

8-2 Styremøter

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

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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



8-6 Taushetsplikt

Medlemmer av styret er forpliktet til å bevare taushet om personlige forhold (helse, økonomi, sosiale forhold ol.) som de får kjennskap til under sitt arbeid i styret.

8-7 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. ÅRSMØTET

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren-

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- behandle vederlag til styret
- velge styremedlemmer



(3) Årsregnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 808 Selskapsnavn: Sameiet Lilleby Triangel Sør

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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