



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.04.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 993934054

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 431 841	2 440 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 431 841</b>	<b>2 440 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		180 563	171 150
Annen driftskostnad		2 112 026	2 133 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 292 589</b>	<b>2 304 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 252</b>	<b>136 150</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 562	36 108
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 562</b>	<b>36 108</b>
Annen finanskostnad			45
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>45</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 562</b>	<b>36 063</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 814	172 213
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 584	6 494
Andre fordringer		93 740	81 411
Sum fordringer		99 324	87 905
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 893	1 008 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 893	1 008 575
Sum omløpsmidler		1 257 216	1 096 480
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 257 216</b>	<b>1 096 480</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 024 548	876 734
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 024 548</b>	<b>876 734</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 024 548</b>	<b>876 734</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		189 590	187 696
Annen kortsiktig gjeld		43 078	32 050
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>232 668</b>	<b>219 746</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>232 668</b>	<b>219 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 257 216</b>	<b>1 096 480</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 368490

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2025



Organisasjonsnr: 993 934 054  
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 431 841	2 440 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 431 841</b>	<b>2 440 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		180 563	171 150
Annen driftskostnad		2 112 026	2 133 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 292 589</b>	<b>2 304 650</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 252</b>	<b>136 150</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 562	36 108
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 562</b>	<b>36 108</b>
Annen finanskostnad			45
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>45</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 562</b>	<b>36 063</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 814	172 213
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>



Organisasjonsnr: 993 934 054  
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 584	6 494
Andre fordringer		93 740	81 411
Sum fordringer		99 324	87 905
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 893	1 008 575
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 157 893	1 008 575
Sum omløpsmidler		1 257 216	1 096 480
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 257 216</b>	<b>1 096 480</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 024 548	876 734
Sum opptjent egenkapital		1 024 548	876 734



Sum egenkapital	1 024 548	876 734
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	189 590	187 696
Annen kortsiktig gjeld	43 078	32 050
Sum kortsiktig gjeld	232 668	219 746
Sum gjeld	232 668	219 746
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 257 216	1 096 480



Organisasjonsnr: 993 934 054  
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2107

SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

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

### Dato for årsmøtet:

3. april 2025 kl. 18:00, Headspin, 1. etg. i Fischebrygga, Nedre Baklandet 58C.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Beboermøte

Etter at de formelle årsmøtesakene er gjennomført, vil det bli anledning til å diskutere ting du ønsker å ta opp med styret eller de andre tilstedeværende. Dette er en god anledning til å luften ting som ikke direkte inngår i årsmøtet. Ris og ros, ting du irriterer deg over, ting du ønsker styret skal gjøre noe med eller andre gode forslag.

### 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. Forslag: Utbedring av innkjørsel til nr 56
7. Vedtekstendring punkt 3
8. Vedtekstendring punkt 18, andre avsnitt
9. Vedtekstendring punkt 20, første avsnitt og 20, fjerde avsnitt
10. Forslag: Endring av husordensregler
11. Fastsettelse av honorarer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av grønn komite

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56



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.

### Forslag til vedtak

Tore Landmark er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, 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.

### Styrets innstilling

Vår forretningsfører Marie Ertsaas Åsheim velges

### Forslag til vedtak

Marie Ertsaas Åsheim velges som protokollfører. Protokollvitner velges i årsmøtet.



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 kr. 184.000 overføres til vedlikeholdsfond

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Kr. 184.000 overføres til vedlikeholdsfond

#### Vedlegg

1. 2107 Årsregnskap 2024 m rev.beretning.pdf

Sak 6

### Forslag: Utbedring av innkjørsel til nr 56

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

#### Justering av kanter

Innkjørselen til nr 56 er daglig i bruk til nødvendig transport for beboere. Innkjørselen må justeres og tilrettelegges bedre for større kjøretøy, slik at transporten ikke gir skjemmende ødeleggelse av plenen.

Styret bes arbeide med saken.

#### Forslag til vedtak

Innkjørselen gjøres bredere på sida mot lekearealet. Det legges betongstein og kantstein.



Sak 7

## Vedtekstendring punkt 3

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene våre punkt 3 sier at utleie av leilighet og/eller garasje plass skal forhåndsgodkjennes av styret. Dette for at styret skal ha mulighet til å nekte utleie dersom det er gode grunner for det. Det vil imidlertid være upraktisk å kreve dette også for korttidsutleie som er begrenset til maks 30 dager sammenhengende. I punkt 3 i vedtektene foreslås derfor en tilføyelse. (uthevet og i kursiv):

..."Utleie av leilighet og/eller garasje plass kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Ved utleie av garasje plass, skal leietaker kun gis tilgang til garasjekjeller.

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

**Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke korttidsutleie som beskrevet i vedtektenes punkt 2."**

Samtidig med denne endring er også ordet "sameier" erstattet med "seksjonseier". Dette har ingen praktisk betydning, men dermed får vi en bedre konsistens mellom vedtekter og husordensregler ved at en bruker kun en betegnelse.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at: **"Bestemmelsene i dette punkt gjelder ikke korttidsutleie som beskrevet i vedtektenes punkt 2." tilføyes vedtektenes punkt 2, samt at ordet sameier erstattes med seksjonseier.**

### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

### Vedlegg

2. 2107 Sameiet Nedre Bakklandet 56.pdf

Sak 8

## Vedtektsendring punkt 18, andre avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vi ønsker å gjøre endringer i vedtektene som klargjør ansvaret også for leietakere og besøkende. Foreslår derfor for avsnitt 18:

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

### Styrets innstilling

Vedtektsendring:



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

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas.

Sak 9

## Vedtektsendring punkt 20, første avsnitt og 20, fjerde avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tekst i kursiv foreslås lagt til:

Punkt 20, første avsnitt

"Seksjonseiers (eller de som seksjonseier gir adgang til sin seksjon eller sameiets fellesareal) brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk, hærverk på sameiets fasade og fellesareal, og brudd på ordensregler."

Punkt 20, fjerde avsnitt

"Ved utleie av seksjon hvor leietaker misligholder vedtektene eller husordensreglene, kan styret ved 3. gangs forseelse kreve at sameier avslutter utleieforholdet. Ved fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er leietaker (eller den leietaker gir adgang) til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve umiddelbar oppsigelse av leietaker. Dersom sameier ikke etterfølger et slikt krav, ansees det som et vesentlig mislighold av vedtektene."

Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

Sak 10

## Forslag: Endring av husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglene foreslås utvidet som følger (endringer uthevet og i kursiv)

"Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til seksjonen og sameiets fellesareal. Ved overtredelse kan seksjonseier holdes ansvarlig for eventuelle skader som påføres sameiets fellesareal og fasade. Denne bestemmelsen gjelder tilsvarende for leietakere og besøkende til seksjonseier og leietaker. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø."



## Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

## Vedlegg

3. 2107 Sameiet Nedre Bakklandet 56.pdf

Sak 11

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 164.500 som budsjettert. Styregodtgjørelsen er justert med prisstigning i forhold til foregående år. Den interne fordeling bestemmer styret selv.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 164.500 for 2024

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marny Bordal Skogtrø

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Vaagland
- Birger Henriksen
- Marte Melhus

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tore Landmark



**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Tor-Arne Hegvik
- Tore Landmark

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling til styret for sameiet Nedre Bakklandet 56 2025 (2).pdf

Sak 13

## **Valg av grønn komite**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Grønn komité har bestått av

- Wigdis Dypvik
- Anette Vaagland
- Ragnhild Setsaas
- Marny Bordal Skogtrø

Dersom det er andre som har lyst til å være med i Grønn komite, så er det bare å melde seg.

**Forslag til vedtak**

Komiteen foreslås gjenvalgt.



## Styrets årsrapport

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder Tore Landmark Nedre Bakklandet 58 B

Styremedlem Tove Kulseng Nedre Bakklandet 56

Styremedlem Per Morten Lundahl Nedre Bakklandet 56

Styremedlem Marte Melhus Nedre Bakklandet 56

Styremedlem Marny Bordal Skogtrø Nedre Bakklandet 56

Varamedlem Birger Dimitrij Henriksen Nedre Bakklandet 56

Varamedlem Tor-Arne Hegvik Nedre Bakklandet 58B

### Valgkomiteen

Ragnhild Setsaas, Frode Brøndbo, Nedre Bakklandet 56

### Kontaktinformasjon til Styret

Styret har e-postadresse nb56@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo

### Generelle opplysninger om Sameiet Nedre Bakklandet 56

Sameiet består av 77 seksjoner, 73 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet Nedre Bakklandet 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med

organisasjonsnummer 993934054, og ligger i Trondheim kommune. Gårds- og bruksnummer: 409 87

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

Sameiet Nedre Bakklandet 56 har ingen 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.

### Styrets Arbeid

Det er avholdt 8 styremøter i løpet av 2024.

Av saker som styret har arbeidet med kan nevnes:

### Innbrudd/hærverk



- 22. Juni var det en person inne i garasjen, fulgte etter innkjørende bil. Ingen skader på sameiets eiendom, men innbrudd i bil.
- 7. november. Knusing av inngangsdør. Personen var ruset og skulle på besøk hos leietaker. Ble arrestert av politiet. Anmeldt av sameiet med krav om erstatning. Saken ikke avsluttet hos politiet

## Brannsikring

- Det har vært utført noe mindre reparasjoner etter årlig inspeksjon av brannvarslingsanlegg, nødlys og overrisslingsanlegg. Enkelte brannklokker var defekte/inaktive. Dette er fikset.
- Mindre reparasjoner

## Klager

- Pizzarestauranten har ikke holdt alminnelig åpent siden februar 2024. Til tross for det ble det utløst ny brannalarm to ganger. Siste gang ble restauranten midlertidig stengt av politi/brannvesen. Vi har hatt jevnlig kontakt med eier av seksjonen og diskutert mulige løsninger. I desember ble det sendt varsel om at fettutskiller i bodkjeller måtte fjernes pga lukt i boder. Det ble gitt 2 mnd. varsel og vil bli fulgt opp i februar 2025 av grønn komite
- Viftestøy fra Yoga-senteret. Denne var tidvis plagsom på sommerstid. Vi har hatt mye kontakt med drivere og de har forsikret om at de har gjennomført prosedyrer som skal sikre at vifta ikke blir slått på full effekt. Vil bli fulgt opp også i 2025.

## Grønn komite

- Grønn komite er en viktig brikke i å holde utearealene våre presentable. De tar ansvar for felles dugnad og sørger for at blomsterkasser blir vedlikeholdt og at nye blomster settes ut. All ære til dem!

## Forsikringsskader

- Det er registrert 4 forsikringsskader i løpet av året
- Vann kommer fra taket og renner ned på bad og i gang. Ukjent årsak.
- Terrassedør umulig å låse og glass sprukket. Skyldtes setningsskade.
- Vann i heissjakter. Heisen i sluttet å virke i 58B. Skyldtes defekte grunnvannspumper. Pumper byttet og nivåalarm installert.
- Boddør gått i vranglås. Ny ståldør måtte åpnes med vinkelsliper. Lås erstattet med annen låstyp.

## Vibbo og styreportal

- Vi er fremdeles særs godt fornøyd med styreportal og Vibbo. Det er gode arbeidsverktøy for styret for å holde oversikt over pågående arbeid og for å holde kontakten med beboere. Vibbo inneholder mye nyttig informasjon for beboerne. (Se Temaer i Vibbo). Denne informasjonen forsøker vi å holde oppdatert.
- Ikke-digitale beboere. Vi oppfordrer alle, eiere og leietakere om å laste ned Vibbo på telefon. Det er den beste informasjonskilden til hva som foregår i sameiet. Samtidig er vi klar over at det er noen få som ikke er fortrolig med å bruke mobil til dette. Viktig informasjon blir distribuert via oppslag eller postkassen. Men det vil være informasjon som ikke-digitale vil gå glipp av. Dersom dere har problemer med Vibbo, er vår oppfordring å be om hjelp fra andre beboere eller spørre styret.

## Unloc – mobil-nøkkel

-



Åpning av fellesdører med mobil-app fungerer bra. Det er en stor avlastning for styret, for å kunne slippe inn håndverkere uten at styret må være tilstede. Det har vært noen bugs i appen, som nå ser ut til å være fikset.

- 29 beboere har delt en eller flere nøkler med andre. Det er dette som er fordelene for den enkelte beboer, det er lett å dele mobil-nøkkel med barn, foreldre, barnebarn. Dersom man også installerer en Unloc-kompatibel lås på egen dør, kan man bruke kun mobil for å komme helt inn. Anbefales.

## Fjernvarme

- Det har vært enkelte henvendelser fra beboere om feil på radiatorvarme og/eller tappevann. Dette er feil som er den enkelte beboers ansvar og som er blitt rettet av rørlegger.
- Noen av de rapporterte feilene har vært lekkasjer på rørledninger. Dette kan lett forårsake større vannskader dersom vannet renner inn i veggen. Det oppfordres derfor til regelmessig kikke inn i skapet for å se om det er fukt/vann i bunnen av skapet. Dersom vannskaden skyldes lekkasje før leilighetens stoppkran, er det sameiet som er ansvarlig for utbedring. Det er ikke registrert feil som skulle tilsi at det er nødvendig å foreta felles utskifting eller reparasjon av fjernvarmeskapene
- Feil i skapet som medfører stort vannforbruk. Statkraft Varme har påpekt at det må være feil i enkelte skap som medfører at det renner store mengder fjernvarme gjennom skapene, uten at det tappes varmvann. Dette har Statkraft bedt oss ta tiltak for å utbedre. Dette vil bli fulgt opp i løpet av 2025 og kan medføre at det blir gitt pålegg om utbedring som må bekostes av den enkelte seksjonseier, da det skyldes en defekt ventil i fjernvarmeskapet.
- Skifte av leverandør av rørleggertjenester. Vi har inngått avtale med Flow Trøndelag VVS om service på felles røropplegg og fjernvarmeanlegg. Dette fordi GK Rør ikke lenger ønsket å levere disse tjenestene.

## Garasjeport

- Den nye garasjeporten ser ut til å fungere helt fint. Det er ikke rapportert om stopp eller skader på porten.

## Saker det blir arbeidet med i 2025

- Vi er godt fornøyd med vaktmestertjenestene utført av vår faste vaktmester. Vi er derimot ikke helt fornøyd med snømåking og gartnertjenester. Dette utføres av andre personer. Det har vært tatt opp med TOBB Byggedrift, men det gjenstår en del på kvaliteten mener vi.
- Snøbrøyting. Vi må ta på styrets kappe at vi ikke har spesifisert godt nok hvor det skal brøytes. Men samtidig mener vi at TOBB ikke er proaktiv nok når det gjelder å se når det skal brøytes. Det er kanskje også nødvendig å utvide avtalen til snørydding utenfor normal arbeidstid.
- Gartnertjenester. TOBB hadde store kapasitetsproblemer i fjor. Dette er bedret noe. Men også her mener vi at gressklipping gjøres for sjeldent og med for stor redskap slik at resultatet ikke blir særlig pent. Vi vurderer om vi skal ta over gressklipping selv og investere i robotklipper.
- Som en del av den generelle gjennomgang av serviceavtaler, har vi invitert til budrunde om vaktmestertjenestene.
- Breddband og TV. Avtalen med Global Connect utløper i mai/juni i år. For å få konkurransedyktige priser gikk vi ut og inviterte til budrunde. 5 firma ble invitert. Vi valgte å fornye avtalen med Global Connect etter at de gikk ned i pris. De var ikke billigst, men forskjellen var så liten at vi mente ulempen med å bytte leverandør var større enn gevinsten. I forhold til hva vi betaler pr år i dag, vil den nye årsprisen bli omlag 90.000 kroner mindre! Fra det tidspunkt vi går over på ny kontrakt, vil fellesutgiftene bli tilsvarende redusert.
- Utskifting av takvifter sto på planen for i fjor, men pga arbeidspress hos leverandør, har det tatt sin tid. Det ble utført i løpet av januar
-



Sikre svalgang mot vanninntrenging. Også her har det vært arbeidspress hos leverandør. Vi håper på at også dette kan utføres i løpet av 1. kvartal.

- Utskifting av ytterdører. Flere ytterdører i atriet og lavblokk begynner å nærme seg utskiftingsalder. I første omgang blir døra i 5. etg. i blokka mot Nedre Bakklandet skiftet.
- Ombygging av Rema. Vi har hatt møter med prosjektleder og Rema om dette og synes at vi er blitt godt ivaretatt under prosessen. Etter våre ønsker er inngangspartiet til Rema sikret slik at det ikke lenger skal være fare for vannlekkasje til garasjen under.
- Garasjekjeller - oppmaling av parkeringsplasser. Vi vurderer å gjøre det/få det gjort i løpet av våren. Muligens som en dugnad.



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### 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 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 mistligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pernico Dokumentnr: FdN0118T04-PP1TX-D1P7A-FEUECO-VB1P3



# 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."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 17:24:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FON01-18T0A-PPTTX-DYPTA-FEUEO-YBYP3

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 397 708	2 262 732	2 399 000	2 635 000
Andre inntekter	3	34 133	178 068	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>2 431 841</b>	<b>2 440 800</b>	<b>2 399 000</b>	<b>2 635 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 313	-21 150	-21 150	-23 200
Styrehonorar	5	-158 250	-150 000	-150 000	-164 500
Revisjonshonorar	6	-8 775	-17 639	-14 200	-15 000
Forretningsførerhonorar		-103 925	-98 695	-105 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-11 904	-21 460	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-815 532	-984 432	-779 900	-900 000
Forsikringer		-373 064	-311 416	-350 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-3 090	16 789	-3 200	-4 000
Energi/fyring		-115 841	-88 429	-87 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-300 179	-283 751	-304 000	-316 000
Andre driftskostnader	10	-379 716	-344 469	-362 000	-394 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 292 589</b>	<b>-2 304 650</b>	<b>-2 216 450</b>	<b>-2 466 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>139 252</b>	<b>136 150</b>	<b>182 550</b>	<b>168 300</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	8 562	36 108	0	0
Finanskostnader		0	-45	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 562</b>	<b>36 063</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>147 814</b>	<b>172 213</b>	<b>182 550</b>	<b>168 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		147 814	172 213		





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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		5 584	6 494
Forskuddsbetalte kostnader		93 740	81 411
Driftskonto OBOS-banken		994 082	1 008 575
Sparekonto OBOS-banken		163 811	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 257 216</b>	<b>1 096 480</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 257 216</b>	<b>1 096 480</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	12	1 024 548	876 734
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 024 548</b>	<b>876 734</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 078	32 050
Leverandørgjeld		189 590	187 696
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>232 668</b>	<b>219 746</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 257 216</b>	<b>1 096 480</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 27.02.2025

Styret i Sameiet Nedre Bakklandet 56

Tore Landmark /s/

Marny Bordal Skogtrø /s/

Marte Melhus /s/

Tove Kulseng /s/

Per Morten Lundahl /s/



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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 932 732
Kabel-TV/Bredbånd	286 452
Renhold	178 524
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 397 708</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Oppgjør skadesak rettsvist, Gjensidige	33 568
Nøkler	565
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>34 133</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 313
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 313</b>

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 158 250.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 4 400, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 775.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 304
Andre konsulentonorarer	-3 100
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-11 904</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-174 297
Drift/vedlikehold VVS	-107 340
Drift/vedlikehold elektro	-20 293
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 564
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 754
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 512
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-79 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-164 847
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-5 676
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-815 532</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 090
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 090</b>



**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 690
Håndverktøy	-8 572
Annet driftsmateriale	-3 367
Vaktmestertjenester	-65 636
Vakthold	-38 245
Renhold ved firmaer	-158 022
Snørydding	-32 188
Gressklipping	-25 560
Andre fremmede tjenester	-17 680
Trykksaker	-4 553
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 400
Andre kontorkostnader	-793
Telefon u/mva	-2 235
Bank- og kortgebyr	-3 077
Øreavrunding	1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-379 716</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 558
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 811
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	193
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>8 562</b>

**NOTE: 12****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 024 548
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 024 548</b>





## VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

(org.nr. 993 934 054)

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.02.2009

Sist endret i årsmøte 11. april 2024

### 1. NAVN OG FORMÅL

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

### 2. RÅDERETT

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



### 3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE, SAMTYKKE

Erverv av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper. Utleie av leilighet og/eller garasje plass kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Ved utleie av garasje plass, skal leietaker kun gis tilgang til garasjekjeller. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av sameiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20.

### 4. ORDENSREGLER

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

### 5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Dette gjelder ikke kollektiv avtale om kabel-tv/internett som fordeles med et likt beløp pr. boligseksjon (flatt).

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

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

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



## 6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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

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

## 7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

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

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

## 8. STYRET

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

## 9. STYRETS KOMPETANSE

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

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



## 10. STYREMØTER

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

## 11. ÅRSMØTET

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

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

## 12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

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

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

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

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

## 13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:



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

## 14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

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

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

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



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

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

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

## 15. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

## 16. FORRETNINGSFØRER

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

## 17. REVISJON OG REGNSKAP

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

## 18. FORSIKRING

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



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

## 19. TAUSHETSPLIKT

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

## 20. MISLIGHOLD

Sameiers (eller de som sameier gir adgang til sin seksjon eller sameiets fellesareal) brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

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

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

## 21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



## HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

*Sist endret på årsmøte 11. april 2024.*

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

### BRUK AV FELLESOMRÅDER

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

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

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

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

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

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



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

## BRUK AV SEKSJON

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

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

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

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

Næringsvirksomhet skal holde stengt mellom kl. 23:00 og 06:00. Styret kan skriftlig gi unntak fra dette dersom virksomheten ikke anses å virke forstyrrende på de andre seksjonene.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i boligen ikke fryser.

## DYREHOLD

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

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

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



## OVERTREDELSER

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

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

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

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



Valgkomiteens innstilling til styret for sameiet Nedre Bakklandet 56,  
Årsmøtet 2025

Valgkomiteen har bestått av Frode Brøndbo, Tor-Arne Hegvik og Ragnhild Setsaas

Styret har etter årsmøtet i 2024 bestått av:

*Tore Landmark - styreleder*

*Marte Melhus - styremedlem*

*Per Morten Lundahl - styremedlem*

*Tove Kulseng - styremedlem*

*Marny Bordal Skogtrø - styremedlem*

*Birger Henriksen - varamedlem*

*Tor-Arne Hegvik - varamedlem*

Fire av disse posisjonene er på valg nå: Styreleder og tre styremedlemmer.

Valgkomiteen foreslår følgende:

Marny Bordal Skogtrø, ny styreleder, velges for to år

Marte Melhus, styremedlem, velges for to år

Annette Vaagland, styremedlem, velges for to år

Birger Henriksen, styremedlem, velges for to år

Som følge av at Birger Henriksen foreslås som styremedlem, foreslås Tor Landmark som nytt varamedlem for to år.

Styremedlem Tove Kulseng og varamedlem Tor-Arne Hegvik er ikke på valg nå.

Grønn komité har bestått av

*Wigdis Dypvik*

*Anette Vaagland*

*Ragnhild Setsaas*

*Marny Bordal Skogtrø*

Valgkomiteen foreslår gjenvalg. Grønn komite velges for ett år av gangen, og er alltid åpent for flere medlemmer.

Som valgkomité foreslås:

Tor-Arne Hegvik

Tore Landmark





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.04.25

Selskapsnummer: 2107 Selskapsnavn: SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

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

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