



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 681 501
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MOHOLT AKTIV
Forretningsadresse: Frode Rinnans veg 96/98/100
7050 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 315 813	1 263 744
Sum inntekter		1 315 813	1 263 744
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 416 393	1 140 338
Sum kostnader		1 473 443	1 185 978
Driftsresultat		-157 630	77 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 458	11 004
Sum finansinntekter		5 458	11 004
Annen finanskostnad		13 741	17 102
Sum finanskostnader		13 741	17 102
Netto finans		-8 283	-6 098
Ordinært resultat før skattekostnad		-165 913	71 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		-165 913	71 668
Årsresultat		-165 913	71 668
Totalresultat		-165 913	71 668
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 913	71 668
Sum overføringer og disponeringer		-165 913	71 668



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		63 236	161 028
Sum fordringer		63 236	161 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 339 974	1 315 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 339 974	1 315 217
Sum omløpsmidler		1 403 210	1 476 244
SUM EIENDELER		1 403 210	1 476 244

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		947 711	1 113 624
Sum opptjent egenkapital		947 711	1 113 624
Sum egenkapital		947 711	1 113 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		278 198	346 992
Sum annen langsiktig gjeld		278 198	346 992
Sum langsiktig gjeld		278 198	346 992
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59	91
Leverandørgjeld		92 375	15 537
Annen kortsiktig gjeld		84 867	
Sum kortsiktig gjeld		177 301	15 628
Sum gjeld		455 499	362 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 403 210	1 476 244



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 536645

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 681 501
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MOHOLT AKTIV
Forretningsadresse: Frode Rinnans veg 96/98/100
7050 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 911 681 501
SAMEIET MOHOLT AKTIV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 315 813	1 263 744
Sum inntekter		1 315 813	1 263 744
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 416 393	1 140 338
Sum kostnader		1 473 443	1 185 978
Driftsresultat		-157 630	77 766
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 458	11 004
Sum finansinntekter		5 458	11 004
Annen finanskostnad		13 741	17 102
Sum finanskostnader		13 741	17 102
Netto finans		-8 283	-6 098
Ordinært resultat før skattekostnad		-165 913	71 668
Ordinært resultat etter skattekostnad		-165 913	71 668
Årsresultat		-165 913	71 668
Totalresultat		-165 913	71 668
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-165 913	71 668
Sum overføringer og disponeringer		-165 913	71 668



Organisasjonsnr: 911 681 501
SAMEIET MOHOLT AKTIV

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
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		63 236	161 028
Sum fordringer		63 236	161 028
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 339 974	1 315 217
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 339 974	1 315 217
Sum omløpsmidler		1 403 210	1 476 244
SUM EIENDELER		1 403 210	1 476 244
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		947 711	1 113 624
Sum opptjent egenkapital		947 711	1 113 624



Sum egenkapital	947 711	1 113 624
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	278 198	346 992
Sum annen langsiktig gjeld	278 198	346 992
Sum langsiktig gjeld	278 198	346 992
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59	91
Leverandørgjeld	92 375	15 537
Annen kortsiktig gjeld	84 867	
Sum kortsiktig gjeld	177 301	15 628
Sum gjeld	455 499	362 620
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 403 210	1 476 244



Organisasjonsnr: 911 681 501
SAMEIET MOHOLT AKTIV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



7284 Sameiet Moholt Aktiv

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Husnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom De benytter Dem av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





Til seksjonseierne i Sameiet Moholt Aktiv

Velkommen til årsmøte, onsdag 26. mai 2021 kl. 19:00 på takterrassen i A-blokka.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Moholt Aktiv det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Moholt Aktiv
avholdes onsdag 26. mai 2021 kl. 19:00 på takterrassen i A-blokka.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
Hege Lervik Wuttudal er foreslått.
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår å dekke årets underskudd ved overføring fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 50 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen saker til behandling

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Trondheim, 06.04.2021
Styret i Sameiet Moholt Aktiv

Ingebrigt Kulset

Mette Bakken

Bjørn Ove Lurfald

Eva Ohm

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingebrigt Kulset	Frode Rinnansv. 100
Styremedlem	Mette Bakken	Frode Rinnansv. 98
Styremedlem	Bjørn Ove Lerfald	Frode Rinnansv. 100
Styremedlem	Eva Ohm	Frode Rinnansv. 96

Valgkomiteen

Kjell Ivar Iversen	Frode Rinnansv. 100
Helge Hallstein Nielsen	Frode Rinnansv. 98

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

Generelle opplysninger om Sameiet Moholt Aktiv

Sameiet består av 39 seksjoner.

Sameiet Moholt Aktiv er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911681501, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Frode Rinnansv. 96
Frode Rinnansv. 98
Frode Rinnansv. 100

Gårds- og bruksnummer :

54 47

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Moholt Aktiv har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er RSM Norge AS.



Styrets arbeid

- **Møter**
Grunnet koronarestriksjoner har styret hatt færre møter enn tidligere år. 3 fysiske styremøter er gjennomført. En god del av saksbehandlingen har foregått som dialog på epost og telefon. Dette oppleves som tilfredsstillende og sikrer kontinuitet på nødvendig saksbehandling. Styret bruker styrerommet.no som digitalt arbeidsrom.
- **Vårdugnad ble gjennomført 25.mai 2020.**
Det var godt oppmøte fra beboere. Gjennomførte oppgaver: raking av plener/uteområde, gjødsling, lusing i bed, kosting av strøsand, vasking av felles trappeopp ganger/heissjakt.
- **Vedlikeholdsarbeid/ utbedringer**
Vindskjerming/glassdører er montert i inngangspartiene i A og B blokka. Vindskjermingen i C-blokka ble utbedret.
- **Ny vaktmester**
Styret har inngått avtale med ny vaktmestertjeneste: Orion vaktmesterservice AS. Gjeldende fra 01.10.20.
- **Digital beboerportal - Vibbo.no**
OBOS sin digitale beboerportal ble tatt i bruk våren 2020. Den ble introdusert for beboerne på årsmøtet. Pålogging: <https://vibbo.no/moholt-aktiv>. Styret vil fremover bruke portalen som hovedkommunikasjonskanal ut til beboere. Vi oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med portalen og følge med på oppdatert informasjon. Det er fint om beboere kommer med innspill til styret om hvilken informasjon som bør ligge på portalen. Det er vårt felles ansvar at vi gjør portalen så informativ og nyttig som mulig for oss i Moholt Aktiv.

Styrets arbeidsplaner for 2021.

- Regulering av trafikk inn på bo-området.
Det har vært en god del trafikk og midlertidig parkering utenfor blokkene. Brann- og redningsetater skal til enhver tid ha fri adkomst til alle blokker. Tre skilt er bestilt og blir satt opp for å markere innkjøring forbudt på området.
- Oppfølging av HMS-plan.
- Vedlikeholdsplan for sameiet må gjennomgås og oppdateres.
- Utbedring av taksluk i alle tre blokkene. Det ble gjort forsøk i 2020. Utførende firma møtte på problemer og vi har fortsatt ikke funnet en tilfredsstillende løsning. Arbeidet følges opp.
- Utbedring av vannlekkasjer i alle tre blokkene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 315 764.

Dette er kr 46 813 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger til vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet er avsetning til små investeringer til ytre arealer.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 437 443.

Dette er kr 336 697 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold av bygninger enn budsjettet.

Utgifter til elektrisk energi var også rekordlave i 2020.

På drift og vedlikehold utvendig anlegg er det regnskapsført en kostnad på kr. 118 637, dette er ikke en reell kostnad for 2020. Faktura måtte kostnadsføres i regnskapet for 2020 pga. kreditnota som er ført i regnskap 2018. Resultatet i regnskapsåret 2020 er derfor tilsvarende høyere.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 165 913 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 225 909.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 453 000.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettet med kr 91 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Moholt Aktiv.

Lån

Sameiet Moholt Aktiv har lån i OBOS-banken.

Flytende rente, p.t. 3,85%. Løpetid til 30.08.24.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader for året 2021.

Felleskostnader økte med 5% fra 01.01.2021

Kabel-TV økte med kr. 30 fra 01.01.2021

Bakgrunnen for endringen er generell pris/indeksøking på varer og tjenester.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Moholt Aktiv.

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Moholt Aktiv's årsregnskap som viser et underskudd på kr 165 913. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller 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 avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s a member of Den norske Revisorforening.



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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 06. april 2021
RSM Norge AS

Mette Grinde
Statsautorisert revisor



SAMEIET MOHOLT AKTIV ORG.NR. 911 681 501, KUNDENR. 7284

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 315 764	1 263 744	1 269 000	1 374 000
Andre inntekter	3	49	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 315 813	1 263 744	1 269 000	1 374 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-5 640	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-10 625	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-70 875	-68 878	-71 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-8 458	-5 695	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-693 124	-454 843	-883 000	-453 000
Forsikringer		-84 059	-77 177	-80 000	-91 000
Energi/fyring		-42 329	-75 303	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-242 183	-234 382	-235 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-267 240	-213 436	-253 500	-171 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 473 443	-1 185 978	-1 810 140	-1 336 550
DRIFTSRESULTAT		-157 630	77 766	-541 140	37 450
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 458	11 004	0	0
Finanskostnader	11	-13 741	-17 102	0	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 283	-6 098	0	-10 000
ÅRSRESULTAT		-165 913	71 668	-541 140	27 450
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	71 668		
Fra opptjent egenkapital		-165 913	0		



11

Sameiet Moholt Aktiv

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		63 166	143 682
Energiavregning	13	0	17 346
Driftskonto OBOS-banken		289 464	96 912
Sparekonto OBOS-banken		860 932	1 076 291
Sparekonto OBOS-banken II		189 578	142 014
SUM OMLØPSMIDLER		1 403 210	1 476 244
SUM EIENDELER		1 403 210	1 476 244
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		947 711	1 113 624
SUM EGENKAPITAL		947 711	1 113 624
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	278 198	346 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		278 198	346 992
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 173	0
Leverandørgjeld		92 375	15 537
Påløpte renter		59	91
Energiavregning	13	80 694	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 301	15 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 403 210	1 476 244
Pantstillelse		0	0
Trondheim, 06.04.2021 Styret i Sameiet Moholt Aktiv			
Ingebrigt Kulset /s/	Mette Bakken /s/	Bjørn Ove Lurfald /s/	Eva Ohm /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	877 716
Kabel-tv	236 340
Lån, renter/avdr.	84 708
Parkering	70 200
Vedlikeholdsfond	46 800

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER**1 315 764****NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	49
SUM ANDRE INNETEKTER	49

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 458
SUM KONSULENTHONORAR	-8 458

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-451 733
Drift/vedlikehold VVS	-28 657
Drift/vedlikehold elektro	-18 325
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 160
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 448
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-15 045
Kostnader dugnader	-2 757
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-693 124

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

Container	-3 200
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 455
Verktøy og redskaper	-3 018
Lyspærer og sikringer	-1 980
Vaktmestertjenester	-167 823
Renhold ved firmaer	-17 341
Gressklipping	-50 213
Andre fremmede tjenester	-5 150
Trykksaker	-1 292
Andre kontorkostnader	-2 638
Porto	-1 762
Bank- og kortgebyr	-2 958
Velferdskostnader	-2 409
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-267 240

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	53
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 405
SUM FINANSINTEKTER	5 458

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-13 741
SUM FINANSKOSTNADER	-13 741

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 7 år.

Utbetalt i 2017	-495 000
Nedbetalt tidligere	148 008
Nedbetalt i år	68 794
	-278 198
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-278 198

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-230 538
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-230 538
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Techem	28 232
--------	--------

Fjernvarme	54 592
------------	--------

Strøm	67 021
-------	--------

SUM KOSTNADER	149 844
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	-80 694
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Bjørn Ove Lerfald Frode Rinnansv. 100

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Syverin Lierhagen Frode Rinnansv. 96

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Eva Ohm Frode Rinnansv. 96

Mette Bakken Frode Rinnansv. 98

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

John Emil Nordhagen Frode Rinnansv. 96

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Helge Hallstein Nielsen Frode Rinnansv. 98

Kjell Ivar Iversen Frode Rinnansv. 100

I valgkomiteen for Sameiet Moholt Aktiv

Kjell Ivar Iversen
Helge Hallstein Nielsen



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post: moholtaktiv@styrerommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no (<https://vibbo.no/moholt-aktiv>). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Sameiet Moholt Aktiv har avtale om vaktmestertjeneste med Orion Vaktmesterservice AS. Henvendelser til vaktmester skal gå gjennom styret. Dersom en seksjonseier bestiller tjenester, og ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv. Beboerne kan notere oppdrag til vaktmester i en egen bok som henger i parkeringskjelleren.

Renhold

Sameiet har avtale med Insider om renhold av fellesarealene.

Parkering

I parkeringskjeller er det 45 parkeringsplasser. Til hver seksjon følger rett til bruk av en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i sameiet.

Det er tilrettelagt for 6 HC-plasser i P-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av denne husstand kan dokumenteres behov for P-plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov.

Styret forvalter tildeling av parkeringsplasser.
Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshaver.

Nøkler/skilt

Nøkkelfirma: Lås&Montørservice AS, Innherredsveien 57 A, 7500 Stjørdal,
Tlf: 74 82 70 80.

Bestilling av nøkler skjer skriftlig via forretningsfører. Send e-post til hege.lervik.wuttudal@obos.no.

NB! Følgende bør være klart ved bestilling:

- Navn
- Seksjonsnummer/leilighetsnummer
- Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- Antall nøkler
- Fødselsdato
- Om nøklene skal sendes rekommandert, eller
- Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.



Andre tjenester

NOKAS har nøkkeloppbevaring, hovednøkkel. Tlf.: 02580.
Thyssenkrupp Elevator Trondheim AS har service heiser.
Heisalarm betjenes av Securitas.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606144. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fellesmåling og felles innkjøp av strøm

Entelios er kraftleverandør, fellesstrøm (tidligere LOS).
Nettleier er Tensio (tidligere TrønderEnergi).

Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

**Avtale om energiservice**

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS (tidligere Inergi AS) om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem Norge AS har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. A konto beløpet er fastsatt ut fra den enkelte boenhets areal. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregningen med oversikt over forbruket finner du på Techem Beboerportal. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om fastsatt á konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00-14.00, e-post: kundeservice@Inergi.no

Større vedlikehold og rehabilitering – se under styrets arbeidsplaner for 2021.



VEDTEKTER

for

Sameiet Moholt Aktiv, organisasjonsnummer 911 681 501

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i ordinært årsmøte den 23. april 2018, 18.06.2020 i medhold av
Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Sameiet omfatter gnr 54, bnr 47 i Trondheim kommune med påstående bygninger.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 39 boligseksjoner. Hver seksjon har rett til bruk av en parkeringsplass og bod i fellesareal i kjeller. Bruksretten gjelder i 30 år fra eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 § 25s ikrafttreden, 1. januar 2018, frem til 1. januar 2048.

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

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

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 3 3. ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

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

Side 1 av 10



§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt ovenfor må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmens funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Unntatt fra dette er kostnader som ikke er forbundet med drift og vedlikehold av sameiet, så som Kabel-TV/internett. Disse kostnadene fordeles med lik andel eller forbruk for hver enkelt seksjon. Kostnader som går på egne målere fordeles i henhold til målt forbruk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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



§ 8. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet, og alt ellers som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.



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

Angående drift og vedlikehold av elektrisk utstyr, se Vedlegg 1 som følger disse vedtekter.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

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

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

Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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



§ 10. STYRET

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

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år.

Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

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

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

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

§ 11. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- behandle styrehonorar.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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.



Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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, beslutes 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.

Hvis tiltakene ut over vanlig forvaltning fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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.

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.

§ 12. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører eller regnskapsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 13. FORSIKRING

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

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15. GENERELLE PLIKTER

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



§ 16. PARKERING

Parkeringskjeller og boder er regulert som fellesareal. I parkeringskjelleren er det 45 parkeringsplasser. Til hver seksjon følger rett til bruk av en parkeringsplass. Tidsbegrensing for bruksretter står i § 2 i disse vedtekter. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i sameiet.

Utbygger har tildelt parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstilling. Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p plasser. Endring av plasser, med unntak av de 6 plasser for personer med nedsatt funksjonsevne, kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere.

Det er tilrettelagt for 6 plasser for personer med nedsatt funksjonsevne i p kjeller.

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en plass i sameiets p kjeller. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt med maksimalt 16 amperes ytelse for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Ellers må EL-sikkerhet ivaretas av at brukerne følger retteldingen i vedlegg 1, Forhold vedrørende ansvar for drift og vedlikehold av elektrisk utstyr. Sikring og kontakt for ladning av elektrisk bil:

Vedlegg 1.**Forhold vedrørende ansvar for drift og vedlikehold av elektrisk utstyr.**

Sameiet Moholt Aktiv er blitt pålagt av Elektrisitetstilsynet og etablere et HMS-Internkontrollsystem for det elektriske fellesanlegget.

Ansvarsforhold og ansvarsgrenser er et viktig moment i et slikt internkontrollsystem.

Når det gjelder alt elektrisk utstyr innenfor den enkelte leilighet/seksjon, så er det seksjonseieren som har det hele og fulle ansvaret for drift og vedlikehold av dette utstyret. Den enkelte seksjonseier har imidlertid også ansvar for drift og vedlikehold av noen komponenter som er montert i fellesarealene. Dette notatet beskriver nærmere hvilke komponenter og forhold dette angår.

Hovedsikring for den enkelte seksjon:

I hver seksjon/leilighet er automatsikringer for den enkelte kurs montert i et lite sikringsskap i kottet med teknisk utstyr (VVS, el. mv)

Hovedsikringen (40 ampere) for hver leilighet er imidlertid plassert i et av apparatskapene nede i kjelleren. Hovedsikringen står i samme skap som der kWh-måleren for leiligheten er montert.

Seksjonseieren har ansvaret for betjening og drift av hovedsikringen for sin seksjon.

Sikring og kontakt for lading av elektrisk bil:

En del av seksjonseierne har betalt for slikt ladeutstyr.

Automatsikringen (16 ampere) for denne kursen, til ladekontakten på P-plassen i garasjen, er montert i samme skap som kWh-måleren og hovedsikringen.

Seksjonseieren har ansvaret for dette ladeutstyret.

Ved ladning av el-bil kan utstyret kontinuerlig bli belastet med en strømstyrke opp mot full/nominell sikringsverdi. Det må derfor påsees at kontakten ikke utsettes for mekanisk belastning ved at tyngden fra eventuell strømadapter/strømkontroller el. overføres fra ledningen til støpselet og kontakten i veggen. Det kan da oppstå skader ved overoppheting av støpsel/kontakt. Det er montert en krok i veggen ved siden av hver kontakt, som kan benyttes til mekanisk avlastning. Det har i det siste blitt rapportert tilfeller av slik overoppheting ved ladning av el-bil flere steder i landet. Så pass på!

Misfarging av kontakt eller støpsel kan indikere skadelig oppvarming.

Elektrisk utstyr tilkoblet i kjellerboden:

I alle kjellerbodene er det montert en kontakt. Disse kontaktene er tilkoblet en av Sameiets felleskurser i kjelleren.

Flere seksjonseiere har koblet til en fryseboks i sin private kjellerbod. Dette kompliserer forholdet når det oppstår en feil på den aktuelle felleskursen. Ved feilsøking må da tilknyttet utstyr i den enkelte bod frakobles midlertidig for å finne feilen. Sakkyndig personell må da gis adgang til bodene hvor det er tilkoblet elektrisk utstyr. I slike tilfeller må derfor en representant for styret bruke hovednøkkel for å gi sakkyndig personell adgang til boden.

Seksjonseier har ansvar for å påse at bare forskriftsmessig utstyr er tilkoblet i boden.

Skjøteledning må ikke benyttes, og det må være fri adgang frem til kontakten for frakobling av det elektriske utstyret.

Styret.



Husordensregler vedtatt 11. juni 2013

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MOHOLT AKTIV

INNHOOLD:

1. Bruk av fellesareal og fellesanlegg	side	2
2. Bruk av bolig.....	side	3
3. Sikkerhet - Låsing	side	3
4. Dyrehold.....	side	4
5. Søppel og dugnad.....	side	4
6. Parkering.....	side	4
7. Ansvar	side	5
8. Skadedyr	side	5
9. Felles rom	side	5
10. Diverse.....	side	6



VELKOMMEN TIL SAMEIET MOHOLT AKTIV

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås mennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget. Vi mottar gjerne forslag som kan øke samhørighet og trivsel.

1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

- 1.1 Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
- 1.2 Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk.
- 1.3 Utendørs lek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygninger. I det omfang det etableres fellesanlegg til lekeplass eller liknende, skal fortrinnsvis slike områder benyttes.
Det er ikke tillatt å kaste eller sparke ball på bygninger i sameiet.
- 1.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygninger eller fellesanlegg kan bare settes opp etter forutgående skriftlig godkjenning fra styret. Feste for enkle balkongflagg kan monteres.
- 1.5 Utvendige bygningsmessige endringer herunder markiser, persiener og levegger av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier / tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser.
- 1.6 En hver beplantning på eller annen endring eller permanent bruk av fellesarealer kan bare skje etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.
- 1.7 Tilgrising på sameiets fellesarealer skal ikke finne sted. Mating av dyr og fugler kan trekke utøy som rotter og mus til husene, og er derfor ikke tillatt.
- 1.8 Beboer plikter og holde orden i egne boder. Det er ikke tillatt å bruke åpen ild i boder.
- 1.9 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale. Dessuten skal man ha vann/brannslukker for hånden.
- 1.10 For følgende fellesareal gjelder egne retningslinjer, felles takterrasser, trimrom, sykkelverksted, smørebod, møterom og disposisjonsrom.



2 BRUK AV BOLIG

- 2.1 Enhver plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
- 2.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00.
I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter. Støy, herunder høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 21.00.
- 2.3 Ved større sammenkomster og gjennomføring av særlig støyende arbeid bør naboer varsles i god tid på forhånd.
- 2.4 Vis hensyn til de som bor under deg ved rengjøring, teppebanking, eventuelt snømåking og lignende. Teppebanking bør fortrinnsvis foregå på bakkeplan.
- 2.5 Alle boliger krever tilsyn på en slik måte at vann og ledninger ikke fryser. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosetter.
- 2.6 Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt på egen balkong.

3 SIKKERHET- LÅSING

- 3.1 Sameiet er underlagt helse- miljø- og sikkerhetslovgivingen (HMS).
Internkontroll i sameiet betyr at det bør eksistere en internkontrollperm som inneholder informasjon om boligvirksomheten, kartlegging av faremomenter ved lekeplasser, brannsikkerhet, el-sikkerhet, forurensing og eventuelt arbeidsgiveransvar samt en arbeidsfordeling i/av styret og tidsfrister for - og kontroll med - gjennomføring av tiltak.
- 3.2 For å øke sikkerheten, skal alle dører til eventuelle fellesområder og andre låsbare rom / innretninger være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.
- 3.3 Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.



4 DYREHOLD

- 4.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige seksjonseiere eller andre som ferdes på Sameiets område.
- 4.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på Sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 4.3 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.
- 4.4 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.

5 SØPPEL OG DUGNAD

- 5.1 Sjøppe skal kastes i sameiets containere, som kun skal brukes til husholdningsavfall. Kildesortering av søppe skjer i samsvar med renholdsverkets anvisning. Sjøppeposer skal knyttes sammen. Annet og større avfall som ikke er å betegne som husholdningsavfall, må fraktes bort av den enkelte beboer.
- 5.2 Styret kan etter behov innkalle til dugnad.

6 PARKERING

- 6.1 Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte seksjonene.
- 6.2 Hver seksjonseier disponerer en, nummerert parkeringsplass. Det er 12 oppmerkede parkeringsplasser reservert for beboernes gjester, 4 ved søppecontainerne og 2 ved nedkjøringen til garasjen og 6 i garasjen.
- 6.3 Ulovlig hensatt kjøretøy på sameiets areal eller sameiets parkeringsplass vil bli fjernet på eiers bekostning.
- 6.4 Parkeringskjelleren vil bli rengjort 2 ganger i året, da må alle kjøretøyer etter nærmere varsel fjernes.
- 6.5 Gjenstander/dekk kan henges opp på bakvegg i hver enkelt parkeringsplass.
- 6.6 Sykler skal alltid parkeres i sykkelstativ eller i sykkelverkstedet.
- 6.7 Motorsykkel/moped/scooter skal parkeres på nærmere anviste plasser.



7 ANSVAR

- 7.1 Seksjonseieren er ansvarlig for at husordensreglene overholdes av sin husstand og andre som seksjonseieren svarer for.
- 7.2 Seksjonseieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

8 SKADEDYR

- 8.1 Eier må straks melde fra til Sameiets styre dersom det merkes veggdyr, kakerlakker e.l. i leiligheten. Hvis det påvises veggdyr i en leilighet må eieren for egen regning sørge for desinfeksjon. Dersom eieren ikke foretar seg det nødvendige har Sameiet anledning til å få satt desinfeksjonen i verk for eierens regning.

9 FELLES ROM

- 9.1 Slukk lys og lås døra når en forlater rommene! Gjelder for alle felles rom.
- 9.2 Smørebod – skivoks og glider fjernes fra smørestativene etter bruk.
Papir/kluter brukt til skirens kastes i beholder for brennbart avfall.
- 9.3 Sykkelverksted – enhver må selv rydde rommet etter bruk.
- 9.4 Trimrom – bruk sko med rene såler. Utesko settes på skohylle. Vask svette av treningsapparatene og treningsutstyr ryddes på plass etter bruk.

1: Plassering av personlig treningsutstyr kan bare skje etter godkjenning fra styret.
- 9.5 Møterom – enhver må selv rydde rommet etter bruk.
- 9.6 Disposisjonsrom - enhver må selv rydde rommet etter bruk.
- 9.7 Takterrasser – stoler og medbrakte gjenstander må tas med ned når en forlater område.



10 DIVERSE

- 10.1 Meddelelser fra styret eller sameiets vaktmester til seksjonseierne skal enten skje direkte til den enkelte seksjonseiers postkasse eller e-postadresse. Meddelelsen anses for gitt dagen etter at denne er levert i seksjonseierens postkasse eller sendt til e-postadresse.
- 10.2 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig, og undertegnes av seksjonseier. Anonyme henvendelser behandles ikke.
- 10.3 Eventuelle klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal i utgangspunktet forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.
- 10.4 Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.