



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 762 462
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 514 480	2 502 652
Sum inntekter		2 514 480	2 502 652
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	88 080
Annen driftskostnad		2 838 343	1 822 444
Sum kostnader		2 941 033	1 910 524
Driftsresultat		-426 553	592 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 150	22 658
Sum finansinntekter		21 150	22 658
Annen finanskostnad		34	1 963
Sum finanskostnader		34	1 963
Netto finans		21 116	20 694
Ordinært resultat før skattekostnad		-405 437	612 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		-405 437	612 822
Årsresultat		-405 437	612 822
Totalresultat		-405 437	612 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-405 437	612 822
Sum overføringer og disponeringer		-405 437	612 822



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		13 000	
Andre fordringer		88 791	90 123
Sum fordringer		101 791	90 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 352	1 891 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 352	1 891 717
Sum omløpsmidler		1 626 143	1 981 840
SUM EIENDELER		1 626 143	1 981 840

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 453 391	1 858 828
Sum opptjent egenkapital		1 453 391	1 858 828
Sum egenkapital		1 453 391	1 858 828
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		136 814	40 462
Annen kortsiktig gjeld		35 938	82 549
Sum kortsiktig gjeld		172 752	123 011
Sum gjeld		172 752	123 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 626 143	1 981 840



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224562

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 762 462
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 22.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 987 762 462
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 514 480	2 502 652
Sum inntekter		2 514 480	2 502 652
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	88 080
Annen driftskostnad		2 838 343	1 822 444
Sum kostnader		2 941 033	1 910 524
Driftsresultat		-426 553	592 128
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 150	22 658
Sum finansinntekter		21 150	22 658
Annen finanskostnad		34	1 963
Sum finanskostnader		34	1 963
Netto finans		21 116	20 694
Ordinært resultat før skattekostnad		-405 437	612 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		-405 437	612 822
Årsresultat		-405 437	612 822
Totalresultat		-405 437	612 822
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-405 437	612 822
Sum overføringer og disponeringer		-405 437	612 822



Organisasjonsnr: 987 762 462
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			
Kundefordringer		13 000	
Andre fordringer		88 791	90 123
Sum fordringer		101 791	90 123
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 352	1 891 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 524 352	1 891 717
Sum omløpsmidler		1 626 143	1 981 840
SUM EIENDELER		1 626 143	1 981 840
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 453 391	1 858 828
Sum opptjent egenkapital		1 453 391	1 858 828



Sum egenkapital	1 453 391	1 858 828
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	136 814	40 462
Annen kortsiktig gjeld	35 938	82 549
Sum kortsiktig gjeld	172 752	123 011
Sum gjeld	172 752	123 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 626 143	1 981 840



Organisasjonsnr: 987 762 462
SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Til seksjonseierne i Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Velkommen til årsmøte, tirsdag 22. mars 2022 kl. 18:00 i OBOS-sine lokaler i Ranheimsveien 9.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Elvehavn Brygge J og K 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 Elvehavn Brygge J og K
avholdes
tirsdag 22. mars 2022 kl. 18:00 i OBOS-sine lokaler i Ranheimsveien 9.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Felle treet som står nærmest nr. 12.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Trondheim, 10.02.2022

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Bente Karin Trana Ole Bjerkadal Tor-Olav Grønning Ole-Kjetil Lagaard

Evy Grete Dreier Sørvik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Karin Trana	Dyre Halses Gate 10
Styremedlem	Ole Bjerkadal	Dyre Halses Gate 12
Styremedlem	Tor-Olav Grønning	Dyre Halses Gate 10
Styremedlem	Ole-Kjetil Lagaard	Dyre Halses Gate 10
Styremedlem	Evy Grete Dreier Sørvik	Dyre Halses Gate 10
Varamedlem	Marthe Garberg	Dyre Halses Gate 10
Varamedlem	Eli Johanna Mathisen	Dyre Halses Gate 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Sameiet består av 67 seksjoner.

Sameiet Elvehavn Brygge J og K er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987762462, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Dyre Halses Gate 10
Dyre Halses Gate 12

Gårds- og bruksnummer:
410 685

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

Sameiet Elvehavn Brygge J og K 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 Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styremøter

Det har i 2021 vært holdt syv styremøter med i alt 86 saker.

Sykkelparkeringen

Det er rimelig bra orden, men vi blir påført ekstra arbeid fordi det er noen som forlater sykler ved utflytting. Årets sykkelrydding ble foretatt i august/september og syv sykler ble etter hvert fjernet av vaktmester.

HMS

HMS-runde ble foretatt 5. november. Ingen vesentlige avvik ble registrert.

Varmeanlegget

Utbedringer av varmeanlegget ble foretatt 25. august og 23. november for å sikre riktig og jevn temperatur på varmtvannet. Utbedringene forventes i tillegg å ha en energisparende effekt.

Vedlikehold

I hht plan inngikk styret avtale om vedlikeholdsarbeid på sameiets fasader, til gjennomføring i l.a. sensommer/høst 2021. Innleid firma foretok avtalt arbeid på fasadene i nr. 10, men utsatte beklageligvis arbeidet i nr. 12, til våren 2022. Avsatte midler til vedlikehold vil bl.a. gå til dette arbeidet.

Velforeningen Elvehavn brygge, VEB

I velforeningens styre har vi vært representert ved Tor-Olav Grønning som medlem og Bente Karin Trana som varamedlem. Den største saken har å gjøre med at vi etter en flere år lang og kostbar reklamasjonsprosess har fått lagt nytt gulvbelegg i første etasje. Andre viktige saker er inngåelsen av nye rammeavtaler med Telia og Din vaktmester.

Firmaavtaler

Tre avtaler ble endret i 2021:

- Flow VVS har overtatt vedlikehold av våre varme- og ventilasjonsanlegg.
- Vi har sluttet oss til fornyelsen av avtalene med Telia, om TV og Internett, og Din vaktmester, om vaktmestertjenester, som begge ble fremforhandlet i VEB.

Vi har i tillegg avtaler med følgende firmaer:

- Securitas om vakttjenester og nøkkeloppbevaring.
- Eir om renhold.
- Berendsen om matter ved inngangsdørene.
- NOHA om vedlikehold av brannslanger.
- Schindler om vedlikehold av heiser.
- Inspecta om heiskontroll.
- Charge365 om betaling for el-billading.



Kommunikasjon og informasjon

Det meste av kommunikasjon innen sameiet skjer nå i vårt nye informasjonssystem Vibbo, som er vår hovedkommunikasjonskanal. Denne ser ut til å fungere etter hensikten. Ikke alle eiere er like flinke til å invitere sine leietakere til Vibbo, så disse må fremdeles informeres ved oppslag, eventuelt direkte av eierne.

Vårt gamle nettsted er lagt ned. Den interne delen av informasjonen er overført til den interne delen av Vibbo. Den delen av informasjonen som oftest etterspørres av utenforstående er flyttet til den eksterne delen, som lett kan finnes ved å søke på sameiets navn.

Utearealer

Dugnad ble på vanlig måte arrangert 5. mai, men - av smittevernhensyn - uten derpå følgende VEB-samling i vår hage for alle i gata med dugnad samme dag.

Det er foretatt betydelige forbedringer i hagen vår, bl.a. ved at gamle busker er byttet ut med nye samt ny steinlegging og avgrensing av beplantning.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 514 480.
Dette er i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 941 033.
Dette er høyere enn budsjettet og skyldes planlagt utvendig oppgradering av bygninger og anlegg.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 405 437 og foreslås dekket ved overføring fra avsatte vedlikeholdsmidler i egenkapitalen.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 453 391.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er beregnet kr 571 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 750 000 i 2022. Reell kostnad i 2021 var 775 051.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 31 376. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikrings-selskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Elvehavn Brygge J og K som tidligere informert om.



Lån

Sameiet Elvehavn Brygge J og K har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22 og en reduksjon på kr. 20 på kabel-tv. Dette også fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Elvehavn Brygge J og Ks årsregnskap som viser et underskudd på kr 405 437. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. 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 konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J og K og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Tiller, 17. februar 2022
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av www.orklarevisjon.no og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

17.02.2022 13.38.33

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K ORG.NR. 987 762 462

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 514 480	2 502 372	2 514 000	2 670 000
Andre inntekter		0	280	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 514 480	2 502 652	2 514 000	2 670 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-8 080	-13 000	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-80 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-11 875	-8 750	-15 000	-12 300
Forretningsførerhonorar		-145 865	-142 030	-146 000	-149 600
Konsulenthonorar	6	-6 376	-8 921	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 131 293	-525 273	-567 000	-571 000
Forsikringer		-190 894	-136 104	-150 000	-250 000
Velforeningskontingent		-75 084	-73 468	-77 000	-77 600
Energi/fyring	8	-775 051	-445 743	-669 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-316 800	-311 502	-321 000	-333 000
Andre driftskostnader	9	-185 105	-170 653	-246 000	-224 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 941 033	-1 910 524	-2 304 000	-2 480 440
DRIFTSRESULTAT		-426 553	592 128	210 000	189 560
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 150	22 658	0	0
Finanskostnader	11	-34	-1 963	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 116	20 694	0	0
ÅRSRESULTAT		-405 437	612 822	210 000	189 560
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	612 822		
Fra opptjent egenkapital		-405 437	0		



SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K
ORG.NR. 987 762 462

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 470	8 700
Kundefordringer		13 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		83 867	81 071
Andre kortsiktige fordringer	12	454	351
Driftskonto OBOS-banken		401 530	420 595
Sparekonto OBOS-banken		414 051	513 005
Sparekonto OBOS-banken II		708 770	958 117
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 143	1 981 840
SUM EIENDELER		1 626 143	1 981 840
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 453 391	1 858 828
SUM EGENKAPITAL		1 453 391	1 858 828
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 938	32 405
Leverandørgjeld		136 814	40 463
Annen kortsiktig gjeld		0	50 144
SUM KORTSIKTIG GJELD		172 752	123 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 626 143	1 981 840
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 10.02.2022

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J Og K

Bente Karin Trana /s/

Ole Bjerkadal /s/

Tor-Olav Grønning /s/

Ole-Kjetil Lagaard /s/

Evy Grete Dreier Sørvik /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	1 791 360
Kabel-tv	321 600
Vedlikeholdsfond	205 440
Parkering	201 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 519 640

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-5 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 514 480

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 376
SUM KONSULENTHONORAR	-6 376

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-659 177
Drift/vedlikehold VVS	-42 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-104 839
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 433
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 504
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 679
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-166 566
Kostnader dugnader	-1 826
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 131 293

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-143 690
Fjernvarme	-631 361
SUM ENERGI / FYRING	-775 051

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-2 448
Driftsmateriell	-4 875
Lyspærer og sikringer	-2 544
Vaktmestertjenester	-56 808
Vakthold	-6 548
Renhold ved firmaer	-104 097
Andre fremmede tjenester	-213
Trykksaker	-729
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-1 627
Porto	-1 167
Bank- og kortgebyr	-3 300
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-185 105

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 084
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	385
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 681
SUM FINANSINTEKTER	21 150

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-34
SUM FINANSKOSTNADER	-34

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil, desember	454
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	454



5. INNKOMNE FORSLAG

B) Felle treet som står nærmest nr. 12. Se vedlegg 1 for saksframstilling.

Forslag til vedtak: Fjerne treet som står nærmest nr. 12. (ikke det fine kirsebærtreet midt mellom nr.10 og nr. 12).

Det stemmes for eller mot forslaget. Forslaget krever alminnelig flertall.



Vedlegg 1

Eystein Mærk Voll

Fra: Sameiet Elvehavn Brygge J og K <elvehavnbyggejk@styrerrommet.no>
Sendt: torsdag 24. februar 2022 12:42
Til: Eystein Mærk Voll
Emne: FWD: Sak til styremøte 22 mars 2022

Fra: eivind@tangvik.as
Sent: 20.01.2022 17:55
Til: <elvehavnbyggejk@styrerrommet.no>
Kopi: <eivind@tangvik.as>
Emne: Sak til styremøte 22 mars 2022

Hei

Sak til årsmøte:

Det er et stekt ønske om å fjerne det treet som står nærmest nr. 12. Det skaper mye skygge og gjør det vesentlig mørkere for leilighetene som vender mot nr. 10 og nr. 12, spesielt sommerstid.

Det hadde gjort at det fine kirsebærtreet som står i midten hadde kommet mye mer til sin rett, og leilighetene hadde i tillegg fått mer sikt mot Rosenborgbassenget.

Den lille hagen mellom blokkene hadde blitt lysere også. Treet som bør felles er i tillegg stygt og vokser helt inn til nr. 12.

Vedtak til avstemming:

Fjerne treet som står nærmest nr. 12. (ikke det fine kirsebærtreet midt mellom nr.10 og nr. 12)

Mvh Eivind Tangvik

Seksjon 9 og 12 i nr. 12



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på e-postadresse: elvehavnbyggek@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Sameiet Elvehavn Brygge J og K har avtale om vaktmestertjeneste med Din Vaktmester AS.

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

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om vakthold. Dersom seksjonseier har behov for assistanse kan vektertjenesten kontaktes på 900 99 385

Parkering

Det er parkeringsplasser til 38 av i alt 67 leiligheter. Parkeringsplassene ligger på motsatt side av gaten i Dyre Halses gate 9 og 11 med gå-adgang via kjelleren i eget sameie og kjøreinnngang via porter i Dyre Halses gate 3.

Infrastrukturen er tilrettelagt for lading på alle plassene.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

E-post: eystein.voll@obos.no. Eier må oppgi følgende informasjon:

- Fult navn
- Gate, postadresse og leilighetsnr.
- Tlf nummer
- Antall nøkler som ønskes bestilt
- K-nummer på nøkkelen (står på nøkkelen)
- Oppgi om nøklene ønskes sendt per post eller hentet hos industribeslag.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78563556. 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.

Energimerking

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



VEDTEKTER

for

Sameiet Elvehavn Brygge J og K, org. nr. 987 762 462

Sist endret 22.04.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge J og K.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 67 boligseksjoner på eiendommen gnr. 410, bnr. 685 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod i kjeller.

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

(4) Det er etablert en velforening som blant annet skal ivareta fellesarealer; veier og plasser som ikke blir overtatt av kommunen. Sameiet som helhet er medlem i velforeningen. Medlemskapet er obligatorisk.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved kortidsutleie, dvs. utleie inntil 30 dager, er det ikke nødvendig med fortløpende rapportering om leieforhold, men styret skal ha rapport om antall leieforhold og samlet varighet pr. 1. januar og 1. juli. Rapportene skal være styret i hende innen én måned.

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



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) 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.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Ordensregler blir fastsatt av sameiets styre.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Det er ikke tillatt å binde fast dyret i sameiets fellesarealer.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Parkeringsplassene tilhører gnr. 410, bnr. 683. Plassene er seksjonert som 8 næringsseksjoner som består i alt fra 1 til 16 parkeringsplasser i Dyre Halses Gate 9 og 11. Plassene ligger delvis i underetasje, delvis i første etasje.



4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Eiere har kjøreadgang til sin garasje plass gjennom porter i Dyre Halses gate 3, henholdsvis til underetasje og første etasje. Adgangen er regulert gjennom "Erklæring om atkomst til og gjennomkjøring i garasjeanlegg", datert 17. januar 2007 og tinglyst i Statens kartverk 15. mars 2007 med dagboknummer 262385. Erklæringen beskriver også eiernes ansvar for vedlikehold. Eiere har dessuten adgang gjennom kulvert fra kjeller i Dyre Halses gate 10 og 12.

(2) Garasje plass kan fritt selges sammen med tilsvarende leilighet. Ved salg uavhengig av leilighet har eiere av leiligheter i gnr. 410, bnr. 683, snr. 1-97, Dyre Halses gate 9 og 11, og i gnr. 410, bnr. 1-67, Dyre Halses gate 10 og 12, forkjøpsrett, men denne gjelder ikke for de som allerede eier en garasje plass. Ingen kan eie garasje plass uten samtidig å være eier av eiendom innenfor reguleringsområdet Elvehavn Brygge. Dette er fastsatt i "Erklæring om forkjøpsrett til garasje plass med mer", datert 2006-02-06, og tinglyst i Trondheim Tingrett 19. mai 2006 med dagboknr. 10898.

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) Infrastruktur for lading av el-biler og hybrider er installert på alle parkeringsplasser. Nærmere opplysninger fås hos styret, som også gir regler for drift av anlegget, herunder regler for betaling for bruk av elektrisitet og andre utgifter.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) I følge "Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Nedre Elvehavn, Elvehavn Brygge", datert: 24.12.2001 og vedtatt av bystyret 21.11.2002, er ingen av parkeringsplassene i garasjeanlegget regulert som plasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Eierseksjonslovens § 26 kommer derfor ikke til anvendelse.

(2) Uavhengig av bestemmelsen i (1) vil styret være behjelpelig med å finne løsninger ved for eksempel bytte av parkeringsplasser hvis dette kan være til hjelp for mennesker som nevnt i

(1). Utgifter forbundet med et bytte dekkes av den som ønsker bytte.

4-5 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har gjennom sitt medlemskap i velforeningen ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



- h) rør fra og med stoppkraner inne i leiligheten,
- i) ledninger og kontakter fra og med leilighetens sikringsskap
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) 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.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Seksjonseier er også ansvarlig for å rense sluk og eventuelle vannrenner på bruksenhetens balkonger. Dette må gjøres minst en gang hver vår og hver høst.

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

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

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

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

(10) 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.

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

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

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles 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.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere 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.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) I sameiet inngår et bodanlegg hvor de enkelte boder er tilleggsdeler som tilhører den enkelte bruksenhet, kostnadene ved den enkelte bod er særkostnader. Kostnader knyttet til øvrige deler av bodanlegget er felleskostnader.

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

(5) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.



7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg 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.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

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

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

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



(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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



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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.



(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

(3) 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.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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



9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

(2) Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

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

(4) Dersom bygningen skulle bli totalskadet, blir sameierne sameiere i et eventuelt erstatningsbeløp basert på sameiebrøkene.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer den aktuelle sameier risikoen for skaden eller ødeleggelsen. Samtidig tilfaller det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med eventuelt forsikringsoppgjør den aktuelle sameier

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og



kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Ordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge J og K. Vedtatt i styremøte 27. august 2019.

- Revidert i styremøte 18.02.2021 (pkt. 6)

1. VELKOMMEN TIL SAMEIET

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egne evner til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke overfor hverandre og dessuten ikke oppføre seg slik at felles eiendom skades. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med konkrete regler og derfor er disse ordensreglene laget.

2. ANSVAR

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets bygninger og på sameiets område for øvrig. Eier er ansvarlig for at også husstandsmedlemmer, leietakere og gjester overholder reglene.

3. INFORMASJON

Alle som bor og er til stede i bygningene plikter å holde seg orientert om oppslagene på tavlene i første etasje. All viktig informasjon blir gitt ved oppslag, men informasjonen blir samtidig også gitt på annen måte, som oftest ved epost til eierne, som har plikt til å holde sine leietakere orientert.

4. SIKKERHET

Dører til fellesrom, andre låsbare rom og til sykkelgarasjen skal være låst når ingen oppholder seg der. Dette gjelder også dører til egne boder.

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere for grill og lignende i kjelleren.

Ytterdører kan bare blokkeres i åpen stilling i korte perioder ved for eksempel flytting. For ytterdøra i nr. 10 gjelder tilleggsregler gitt ved oppslag på døra.

Alle beboere skal være kjent med branninstruksen, som er slått opp i alle etasjer og i kjelleren. Rømningsveier skal alltid holdes åpne. Sykler ol. skal ikke plasseres i korridorer og inngangspartier.

BESKYTTET



5. PARKERING

Parkering av motorkjøretøyer utendørs foregår etter kommunale regler. Sykler og sykkeltilhengere kan settes i sameiets sykkelparkering. Motorsykler og mopeder skal ikke settes i sykkelparkeringen.

For parkering i garasje for motorkjøretøyer gjelder egne regler gitt av velforeningen.

6. UMLEIE, RINGETABLÅ, DØRSKILT OG POSTKASSER

Regler for utleie er gitt i vedtektene 2-1 (3).

Ringetablåene oppdateres av styret på forespørsel. Navneskilt på postkassen lages av styret, også på forespørsel.

Navneskilt på eller ved leilighetens ytterdør må ikke være av en slik art at det fører til skader, heller ikke ved fjerning. Hvis skader likevel oppstår er reparasjon eiers ansvar.

7. RO OG ORDEN

Alle beboere har rett til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Dersom man planlegger arbeider som kan tenkes å støye mer enn vanlig skal naboene varsles ved for eksempel oppslag. I tilstilfeller skal styret konsulteres. På søn- og helligdager og på hverdager mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det uansett være ro i sameiet.

Særlig hensyn til naboer må tas ved snømåking og rengjøring på veranda. Det er ikke tillatt å banke tepper eller riste tøy og gulvmatter på verandaen, men hageområdet kan brukes, så fremt det ikke sjenerer andre.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper og annet fra vinduer og verandaer. Verandaene skal ikke brukes til langtidslagring av avfall.

Det er ikke tillatt å mate fugler eller andre ville dyr på verandaer eller i uteområder.

Bruk av elektrisk grill og gassgrill er tillatt på verandaer og i hageområdet. I hageområdet kan også engangsgriller og andre små kullgriller brukes, men grillen må ikke stå slik at det oppstår skade på for eksempel plen eller treverk. Røyk og os fra grill må uansett ikke være slik at naboer sjeneres.

BESKYTTET



Røyking på verandaer og andre steder utendørs på sameiets område må heller ikke være slik at naboer sjeneres.

8. AVFALL

Avfall behandles etter reglene til Trondheim renholdsverk, slik de bla. er gitt på www.trv.no. Containere for tekstiler/sko, glass/metall, papp/papir, plast og restavfall finnes i nabolaget. I tillegg setter velforeningen hver måned ut en container i området mellom nr. 12 og nr. 14. Når dette skjer og hva containeren kan brukes til fremgår av oppslag i første etasje.

Ikke under noen omstendighet skal avfall plasseres utenfor containerne.

9. KLAGER

Klager på overtredelse av vedtekter og ordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Trondheim, 27. august 2019
Sameiet Elvehavn Brygge J og K
styret

BESKYTTET



1345 Sameiet Elvehavn Brygge J og K

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg 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)