



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 852 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

### 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, 05.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 780 932	1 901 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 780 932</b>	<b>1 901 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	91 280
Annen driftskostnad		1 715 049	1 965 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 825 149</b>	<b>2 056 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>955 783</b>	<b>-154 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 255	6 952
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 255</b>	<b>6 952</b>
Annen finanskostnad			236
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>236</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 255</b>	<b>6 716</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		960 038	-148 215
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 467	228 546
Sum fordringer		8 467	228 546
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 101	883 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 101	883 745
Sum omløpsmidler		2 180 568	1 112 291
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 180 568</b>	<b>1 112 291</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 957 660	997 622
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 957 660</b>	<b>997 622</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 957 660</b>	<b>997 622</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		58 945	92 521
Annen kortsiktig gjeld		163 962	22 147
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>222 908</b>	<b>114 668</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>222 908</b>	<b>114 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 180 568</b>	<b>1 112 291</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459095

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 852 785  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Strandveien 43  
7067 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: Mathilde Meyer  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2021

**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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 920 852 785  
SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 780 932	1 901 952
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 780 932</b>	<b>1 901 952</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		110 100	91 280
Annen driftskostnad		1 715 049	1 965 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 825 149</b>	<b>2 056 883</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>955 783</b>	<b>-154 931</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 255	6 952
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 255</b>	<b>6 952</b>
Annen finanskostnad			236
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>236</b>
<b>Netto finans</b>		<b>4 255</b>	<b>6 716</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		960 038	-148 215
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>



Organisasjonsnr: 920 852 785  
SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		8 467	228 546
Sum fordringer		8 467	228 546
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 101	883 745
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 172 101	883 745
Sum omløpsmidler		2 180 568	1 112 291
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 180 568</b>	<b>1 112 291</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 957 660	997 622
Sum opptjent egenkapital		1 957 660	997 622



Sum egenkapital	1 957 660	997 622
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	58 945	92 521
Annen kortsiktig gjeld	163 962	22 147
Sum kortsiktig gjeld	222 908	114 668
Sum gjeld	222 908	114 668
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 180 568</b>	<b>1 112 291</b>



Organisasjonsnr: 920 852 785  
SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE

**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:

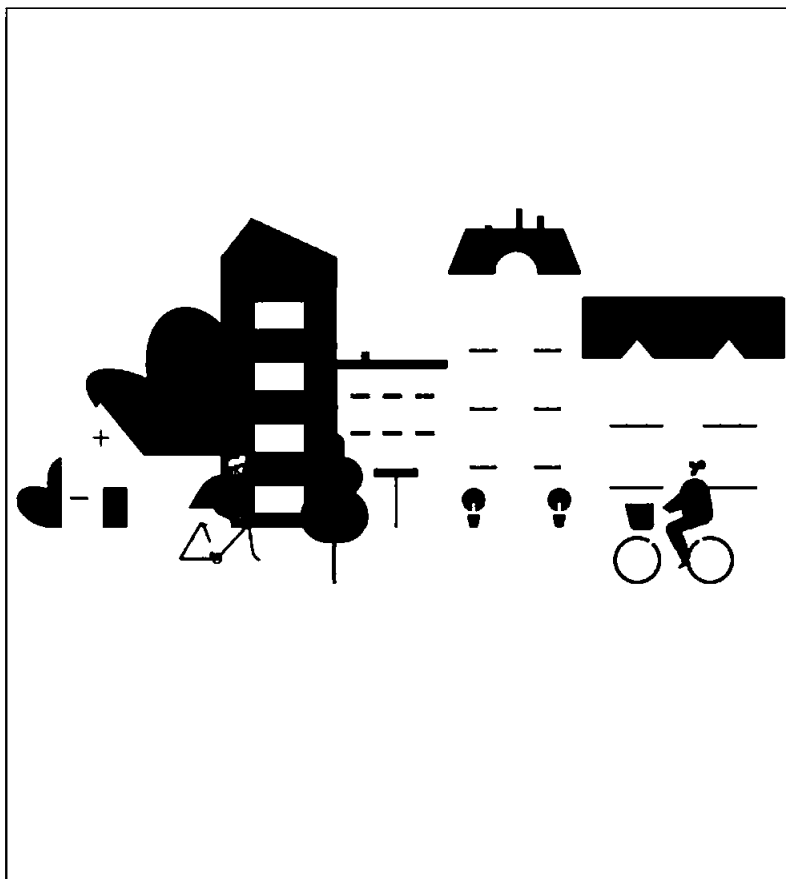
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 7628 Sameiet Blussuvoll Allé





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Blussuvoll Allé vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 29.04.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21 kl. 09:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Blussuvoll Allé blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.21 kl 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 07.05.21 kl 09:00

**Selskapsnummer:** 7628 **Selskapsnavn** Sameiet Blussuvoll Allé

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig.

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Guri Andersen Gulstad og Kristin Hellan velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Endring av vedtektenes pkt. 2 Rettslig disposisjonsrett. Ny bestemmelse om kortidsutleie. Se sak 5 for saksfremstilling.

Forslag til vedtak

For		Mot	

Endring av vedtektenes pkt. 4-1 (3) og (4), henvisning til bruksrettsplan. Se sak 6 for saksfremstilling.

Forslag til vedtak

For		Mot	

Inngjerding av grøntområdene i sameiet. Se sak 7 for saksfremstilling.

Forslag til vedtak

For		Mot	

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Verv	Navn på kandidat	For
<b>Styreleder (2 år)</b>	Tove Jebens	
<b>Styremedlem (2 år)</b>	Svend Didrichsen	
<b>Styremedlem (2 år)</b>	Turid Høyland	
<b>Styremedlem (1 år)</b>	Theodor Brenne Bondevik	
<b>Varamedlem (1 år)</b>	Knut Suleskard	
<b>Valgkomite (1 år)</b>	Grete Hopland	
<b>Valgkomite (1 år)</b>	Else Marie Høyen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tove Jebens	Paul Fjermstads Veg 28
Styremedlem	Svend Didrichsen	Blussuvoll Alle 9
Styremedlem	Kjell Erik Fagervoll	Paul Fjermstads Veg 26 D
Styremedlem	Turid Høyland	Paul Fjermstads Veg 26 D
Styremedlem	Njård Hestnes	Paul Fjermstads Veg 24 B
Varamedlem	Theodor Bondevik	Paul Fjermstads Veg 28

### Valgkomiteen

Else Marie Høyen	Paul Fjermstads Veg 26 C
Grete Hopland	Paul Fjermstads Veg 28

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Blussuvoll Allé

Sameiet består av 73 seksjoner.

Sameiet Blussuvoll Allé er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920852785, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Paul Fjermstads Veg 24  
Paul Fjermstads Veg 26  
Paul Fjermstads Veg 28  
Blussevoll Alle 9

Gårds- og bruksnummer :  
58        162

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 Blussuvoll Allé 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 BDO AS.



## **Styret**

Styret har ikke kontor og har ingen angitt kontortid. Styret har heller ikke data-, kontorutstyr, eller telefon. Det er de enkelte styremedlemmers private data-/kontorutstyr og mobiltelefoner som benyttes. Styremedlemmene har ingen form for godtgjørelse for bruken av det private utstyret.

Sameiet har epostadresse: [blussuvollalle@styrerommet.no](mailto:blussuvollalle@styrerommet.no)

Styrerommet.no er sameiets elektroniske arbeidsplattform. Her har alle styremedlemmer og varamedlem tilgang.

## **Vibbo**

Sameiet har hjemmeside: <https://vibbo.no/blussuvoll-alle>. Denne oppdateres kontinuerlig og brukes til all informasjon og orienteringer om sameiet fra styret til de enkelte beboere. Her finner du også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

## **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. Retningslinjene ligger på Vibbo.

Omfanget av styrearbeidet har vært betydelig. Styrets medlemmer har gjort en stor innsats og det er nedlagt utallige arbeidstimer. Alle henvendelser til styret besvares fortløpende, enten fra sameiets epost eller fra Vibbo.

Samspeilet i styret vurderes som godt.

## **Styrets arbeid**

Styret har videreført arbeidet fra forrige digitale årsmøte fra 4.5.2020-12.5.2020 og videreført de etablerte ledestjerner:

- Sameiere skal oppleve trivsel.
- Sameieres investering skal utvikles positivt.

Det er i perioden gjennomført 8 styremøter. Møtene gjennomføres hjemme hos de enkelte styremedlemmer.

Alle vedtak som vedrører sameiet er gjort i styremøtene og vedtakene er enstemmige. Enkelte mindre investeringer er besluttet av styreleder og et styremedlem.

Allt arbeid med styremøtene skjer digitalt gjennom «Styrerommet.no» hvor alle styremedlemmer og varamedlem har tilgang. Her ligger samtlige saker som er behandlet i styreperioden og vedtak i disse. Enkelte av sakene er gjennomgående i



alle styremøter, dette gjelder: saksliste og innkalling, informasjon om hendelser i sameiet fra de enkelte styremedlemmer, HMS og brannansvar.

Styrets arbeid har for rapporteringsperioden - fra valg på årsmøte den 4.5.2020 til årsmøte 29. april 2021 - vært fokusert på oppgaver knyttet til:

1. Sluttoppgjør og overtakelse av fellesanlegg fra Nordr (tidl Veidekke Eiendom)
2. Drift, vedlikehold og utnyttelse av fellesarealer, inn- og utvendig.
3. Inngåelse og oppfølging av avtaler med leverandører i forbindelse med drift av sameiets fellesarealer.
4. Enkelt saker meldt styret av seksjonseiere og naboer.
5. Utarbeidelse av administrative rutiner og fordeling av arbeidsoppgaver.
6. Oppfølging av oppgaver fra årsmøtet.

Nærmere redegjørelse til de enkelte punkter:

**1. Overtakelse av fellesareal fra Veidekke Eiendom AS herunder 1-årsbefaring**  
Styrets arbeid ad. overtakelsesprosessen er videreført fra tidligere styreperioder. I siste rapporteringsperiode ble det avholdt sluttforhandlinger med Veidekke AS, dette både i forhold til reklamasjoner av saker på bolig-basen og avslutning av oppgavene i forbindelse med sluttoppgjøret. Det avtalte arbeidet er nå avsluttet hvor oljing av eikepanel og bygging av sykkelrom er foretatt samtidig som sameiet har mottatt avtalt sluttoppgjør fra Veidekke AS.

I sameiets hageanlegg har Veidekke foretatt utskiftninger av planter og busker og i tillegg er det bygd opp ekstra støtte rundt enkelte blomsterbed for å få plass til mer jord. Jord er etterfylt.

I tilknytning til parkeringskjelleren er det utarbeidet en bruksrettsplan med tilhørende oversikt som viser hvem som disponerer de ulike p-plasser. I vedtektene inntas en henvisning til bruksrettsplanen. Se egen sak.

Reklamasjonsarbeidene er stort sett avsluttet, men noen reklamasjoner er fortsatt under behandling. Det er god dialog mellom partene. Reklamasjonene lukkes fortløpende, men det gjenstår ennå noen saker. Nye reklamasjoner meldes kontinuerlig.

**2. Drift, vedlikehold og utnyttelse av fellesarealer, inn- og utvendig.**  
Nedenfor er kun punktvis listet opp noen av de saker og oppgaver som styret har jobbet med i perioden:

- Det er gjennomført 2 dugnader, vår og høst. Ved begge disse var det god deltagelse og bistand fra sameierne. Takk til alle for god innsats.
- Kontinuerlig sommervedlikehold utearealer herunder fortløpende hagearbeid med luking, kosting og rydding. Her var det også god bistand fra sameiere.
- Innvendig vedlikehold, oppfølging av reklamasjoner.



- Oppstart av ny vaktmester og dialog med denne.
- Trimrom. På grunn av korona og smittesituasjonen har trimrommet vært stengt i hele styreperioden. Smittesituasjonen endres stadig og styret vurderer kontinuerlig eventuell åpning.
- Garasje forvaltning, herunder rengjøring.
- Endring av HC-parkeringsplasser til gjesteparkeringsplasser. (sak 2019)
- Skilting av gjesteparkeringsplasser, både innendørs og utendørs ved S-bygget.
- Oppfølging avfalls-sug.
- Bestilling av nøkler til seksjonseiere.
- Programmering av adgangsbrikker.
- Kameraovervåking garasje – backup av data.
- Avlesning målere for Elbilladere.
- Solavskjerming av ulike typer.
- El-billadere, etterinstallasjoner av flere ladebokser og ny fordelingstavle med plass for tilkobling av ytterligere 38 ladestasjoner. I forbindelse med installasjonen er det søkt om tilskudd hos Trondheim kommune. Det er gitt tilsagn om tilskudd med kr 41 887, tilskuddet vil bli utbetalt etter at arbeidet er utført og rapport er levert.  
Med en slik utvidelsen får sameiet muligheter til en ladeplass til hver leilighet.
- Avlesning målere vann fellesanlegg og oppfølging overfor Trondheim bydrift.
- Informasjon til beboerne på Vibbo.
- Budsjettering
- Oppfølging økonomi og regnskap, herunder attestasjon og anvisning faktura.
- Oppfølging oppgaver fra årsmøtet.
- Oppfølging etter graving på sameiets eiendom for kobling til avløpsrør fra Blussuvoll allé 7a. Ny plen lagt ved Blussuvoll alle 9.
- Behandlet søknad om graving for datakabler over eiendommen.
- Behandlet søknad fra Telia om oppsetting av mobilantenne på tak.
- Oppslagstavler.
- Heishjelpere. Det er gjennomført oppfriskningskurs i perioden.
- Brannvern mv.
- HMS – Helse, miljø og sikkerhet.
- Oppføring/endring av navn på ringeapparatene.
- Sykkelparkering.
- Vedlikehold og oppdatering av hjemmeside, <https://vibbo.no/blussuvoll-alle>. Styret ber om at alle bruker denne.
- Årsmøtet – forberedelse herunder kontakt mot valgkomite.
- Oppfølging etter innbrudd.
- Nøkkelparkering er fjernet.
- Nøkkelparkeringene til posten er tatt bort og postverket er i stedet gitt nøkkelparkering med kode med begrensede tilganger innenfor bestemte dager og tidsrom.



### 3. Inngåelse og oppfølging av avtaler med leverandører i forbindelse med drift av sameiets fellesarealer.

Styret har god oversikt over sameiets avtaler. Ansvar for vedlikehold og oppfølging av avtalene er fordelt mellom enkelte av styrets medlemmer. Det gjenstår fortsatt noen avtaler som er inngått av Veidekke hvor sameiet er bundet for en gitt avtaleperiode. I avtalene ligger også garantier/reklamasjoner. På grunn av garantier/reklamasjoner videreføres disse avtalene ut garantiperioden.

De enkelte avtaler er fulgt opp og avtalte serviser er gjennomført. Behov for endringer i avtalene og behov for nye avtaler vurderes fortløpende.

Det er i året gjennomført anbudskonkurranser og inngått nye rammeavtaler for anskaffelse av vaktmestertjenester og Bredbånd TV. I tillegg er det gjennomført en konkurranse i forbindelse med utvidelse av sentralutstyr elbilladere. Det er samtidig søkt om tilskudd fra Trondheim kommune for utvidelsen. I tillegg er det på vegne av de enkelte sameierne inngått avtale for oppsetting av ladebokser.

Styret viser til eget vedlegg som viser sameiets avtaler. Oversikten viser: avtaleområde, leverandør, pris, oppstart og opphør/muligheter for oppsigelse.

### 4. Enkelt saker meldt styret av seksjonseiere og naboer.

Alle enkelt saker som er meldt til styret har blitt fulgt opp fortløpende. Dette omfatter saker som er styrebehandlet og andre ulike saker som er løst uten styrebehandling.

### 5. Utarbeidelse av administrative rutiner og fordeling av arbeidsoppgaver.

I rapporteringsperioden har styret arbeidet i hht. vedtatte rutiner/retningslinjer. I tillegg har styret arbeidet med å kartlegge sterke og svake sider ved styret/styrearbeidet, dette for å legge til rette for forbedringer.

Arbeidsfordeling i styret er som tidligere:

- HMS-ansvar
- Brannansvar
- Ansvar for sameiets avtaler er fordelt mellom styremedlemmene
  - Styreleder er gitt prokura til å tegne sameiet i saker som er behandlet i styremøtene. I andre saker forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
- Fordeling av ulike drifts- og administrative oppgaver.

### 6. Oppfølging av oppgaver fra årsmøte og beboermøte

På grunn av koronasituasjonen ble det i 2020 ikke gjennomført beboermøte, og det ble da ingen saker til oppfølging fra dette.



Det ble heller ikke gjort vedtak om felles anskaffelse av filter til ventilasjonsanleggene i 2020. Styret fikk flere henvendelser med ønske om felles anskaffelse og styret ønsker her en tilbakemelding fra sameierne i forhold til dette.

For øvrig viser styret til «Litt informasjon ved årets slutt» som er lagt ut på Vibbo des. 2020 (vedlagt).

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vaktmester**

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til inngått avtale. For tiden er Din Vaktmester AS sameiets vaktmester.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan bestilles hos [blussuvollalle@styrerrommet.no](mailto:blussuvollalle@styrerrommet.no)

Skilt til postkasse bestilles av den enkelte sameier gjennom Posten (hvitt skilt m/svart skrift 58X94 mm). Endring av navn på ringeklokke utenfor oppgangen bestilles hos [blussuvollalle@styrerrommet.no](mailto:blussuvollalle@styrerrommet.no), og oppdateringene er gratis.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 2542777. Forsikringen dekker bygninger 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 skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, som om ønskelig bestiller 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. Dette er ikke dekket i sameiets avtale.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarslere 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.

### **Brannvern**

Den årlige brannvernkontrollen ble utført av Vintervoll i månedsskiftet november/desember 2020. Det ble også i år oppdaget noen feil, som nå skal være rettet på. I to av leilighetene ble det skiftet ut brannvarslere da disse ikke virket.



Sameiet har hatt en utrykning fra brannvesenet grunnet stekeos i en av leilighetene som utløste brannalarmen i hele bygget. Denne utrykningen kunne vært unngått hvis eier av leiligheten hadde vært klar over prosedyrene ved utløst brannalarm i egen leilighet.

Det er viktig at alle beboere setter seg inn i branninstruksene slik at de vet hva de skal gjøre når brannalarmen går i egen leilighet. Dette står enkelt forklart på eget oppslag ved branntavlen ved utgangsdøren i hver oppgang. Branninstruksene kan ikke leses ofte nok! Hvis noen er usikker på hvordan branntavlen betjenes, kan brannvernansvarlig i styre kontaktes.

### **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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS-arbeidet er dokumentert på nettsiden styrerommet. Her er de ulike rutiner og tiltak beskrevet. Det gjennomføres kontroller av ulike tiltak med varierende hyppighet. I 2020 er det bla sendt ut mail (2.10.2020), med informasjon om HMS-arbeidet med bl.a. fordeling av ansvar mellom styret og den enkelte beboer, el-sjekk og branninstruks. Styret har egen HMS-ansvarlig.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**

Det har ikke vært behov for og det er derfor ikke foretatt større vedlikeholds- eller rehabiliteringsoppgaver i rapporteringsperioden.



## 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 2 780 932.

Dette er kr 496 932 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbetaling fra Veidekke i forbindelse med et forlik.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 825 149.

Dette er kr 348 451 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere forsikringspremie, energikostnader og kabel-TV/bredbånd enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 960 038 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 957 660.

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 594 000 til drift og vedlikehold. Det er blant annet budsjettert med bytte av sikringsskap utvidelse av sentralutstyr for elbil-ladere.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med kr 400 000 i energikostnader for 2021. Dette er kr 125 000 mer enn forbruket i 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har blitt redusert med kr 9 538.

### Lån

Sameiet Blussuvoll Allé har ingen lån.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Blussuvoll Alle

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Blussuvoll Alle.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

---

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

---

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

Styret og forretningsfører (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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentmøkket: PEZL2-04100-U5Z05-CSHZH-SAGPN-251ZG



**SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE**  
**ORG.NR. 920 852 785, KUNDENR. 7628**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 308 548	1 858 891	2 284 000	2 351 000
Andre inntekter	3	472 384	43 061	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 780 932</b>	<b>1 901 952</b>	<b>2 284 000</b>	<b>2 351 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 100	-11 280	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 380	-8 216	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-101 783	-98 915	-102 000	-104 000
Konsulenthonorar	7	-6 930	-17 195	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-355 470	-369 202	-399 000	-594 000
Forsikringer		-160 013	-275 941	-286 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-27 239	51 592	-52 000	-28 000
Energi/fyring	10	-274 735	-493 975	-350 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-402 850	-458 119	-465 000	-325 000
Andre driftskostnader	11	-377 650	-295 633	-370 000	-403 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 825 149</b>	<b>-2 056 883</b>	<b>-2 173 600</b>	<b>-2 158 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>955 783</b>	<b>-154 931</b>	<b>110 400</b>	<b>392 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	4 255	6 952	0	0
Finanskostnader		0	-236	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>4 255</b>	<b>6 716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>960 038</b>	<b>-148 215</b>	<b>110 400</b>	<b>192 400</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-148 215		
Til opptjent egenkapital		960 038	0		



**SAMEIET BLUSSUVOLL ALLE  
BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		122	172
Forskuddsbetalte kostnader		4 676	196 879
Andre kortsiktige fordringer	13	3 669	1 018
Energiavregning		0	30 476
Driftskonto OBOS-banken		587 649	104 352
Sparekonto OBOS-banken		1 584 452	779 393
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 180 568</b>	<b>1 112 291</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 180 568</b>	<b>1 112 291</b>

**EGENKAPITAL OG GJELD**

**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		1 957 660	997 622
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 957 660</b>	<b>997 622</b>

**GJELD**

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		34 471	22 147
Leverandørgjeld		58 945	92 521
Energiavregning	14	74 832	0
Annen kortsiktig gjeld	15	54 659	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>222 908</b>	<b>114 668</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 180 568</b>	<b>1 112 291</b>

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 05.03.2021  
Styret i Sameiet Blussuvoll Alle

Tove Jebens /s/

Svend Didrichsen /s/ Kjell Erik Fagervoll /s/

Turid Høyland /s/

Njård Hestnes /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. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 048 421
Felleskostnader lik	670 140
TV/bredbånd	465 229
Garasje	100 116
Forbruk el-bil	24 642
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 308 548</b>

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

Korrigeringer på reskontro	40
Nettinnbetalinger	1 000
Nøkler	1 740
Parkeringsleie 2018	3 669
Forlik med Veidekke Eiendom AS (nettobeløp, redusert med advokatsalær)	465 935
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>472 384</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 000
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 100</b>

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 380.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 930
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 930</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-2 774
Drift/vedlikehold VVS	-82 849
Drift/vedlikehold elektro	-20 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 790
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 988
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 756
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 491
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 739
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 594
Kostnader dugnader	-1 644
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-355 470</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-27 239
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-27 239</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-123 098
Fjernvarme	-151 636
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-274 735</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 077
Vaktmestertjenester	-59 698
Vakthold	-2 743
Renhold ved firmaer	-156 292
Snørydding	-90 638
Gressklipping	-49 338
Andre fremmede tjenester	-365
Kontor- og datarekvisita	-1 696
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 788
Andre kontorkostnader	-275
Porto	-1 279
Bank- og kortgebyr	-7 393
Velferdskostnader	-1 070
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-377 650</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	162
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>4 255</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Parkeringsleie 2018, innkreves i 2021	3 669
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 669</b>

**NOTE: 14****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-432 999
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-432 999</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	44 276
Fjernvarme	313 890
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>358 167</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-74 832</b>
----------------------------	----------------

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.

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-54 659
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-54 659</b>



Sak 5

## **Endring av vedtektenes pkt. 2 Rettslig disposisjonsrett. Ny bestemmelse om korttidsutleie.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) ble fra 1.1.2020 endret ved at det ble gitt en begrensning i forhold til korttidsutleie. Loven ble gitt følgende bestemmelse i § 24, nytt siste avsnitt:

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.»

Formålet med endringen var å bidra til å forhindre den mest intense korttidsutleievirksomheten, det vil si den som medfører fremmedgjøring i naboforhold og dermed et dårligere bomiljø.

Det er ikke mulig for eierseksjonssameier å forby korttidsutleie à la AirBnb. Reglene som har kommet har satt klare rammer for hva som er tillatt og ikke er tillatt, og vil forhåpentligvis virke konfliktdepende.

Sameiet kan som det fremgår av loven begrense korttidsutleie og styret foreslå at det i vedtektene inntas en bestemmelse med en begrensning til 60 døgn pr år.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag:

Vedtektene nytt pkt. 2-1 (2):

"Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr eierseksjonsloven §24."

Tidligere pkt 2-1 (2) blir 2-1 (3), 2-1 (3) blir 2-1 (4) og 2-1 (4) blir 2-1 (5).

### **Vedlegg**

1. 7628 Sameiet Blussuvoll Allé.pdf



Sak 6

## **Endring av vedtektenes pkt. 4-1 (3) og (4), henvisning til bruksrettsplan**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Det er laget en oversiktlig bruksrettsplan som gir en oversikt over parkeringskjelleren som bør følge som vedlegg til vedtektene. Alle p-plasser er nå solgt og vedtektene er oppdatert med de ekstra p-plassene som følger de enkelte seksjoner.

### **Forslag til vedtak**

Forslag til nytt pkt. 4-1 (3) og (4):

(3) Alle leiligheter har gjennom disse vedtekter midlertidig enerett til 1 stk p-plass og 1 bod. Enkelte seksjoner har midlertidig enerett for ekstra p-plasser og/eller bod i sameiets parkeringskjeller. Midlertidig enerett til p-plass/bod følger av kontrakt ved kjøp av seksjon, samt er regulert i disse vedtekter. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt, med unntak av p-plasser jf § 4-3 (viser til vedlagte bruksrettsplan).

(4) Følgende seksjoner har midlertidig enerett til 1 ekstra p-plass i tillegg til den som følger seksjonen: Snr 4, 5, 21, 25, 27, 48, 49, 50, 56, 60, 62 og 73. (viser til vedlagte bruksrettsplan).

### **Vedlegg**

1. 7628 Sameiet Blussuvoll Allé.pdf

2. Bruksrettsplan 22.03.21.pdf

Sak 7

### **Inngjerding av grøntområdene i sameiet.**

**Forslag fremmet av:** Svein Berg

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Inngjerding av grøntområdene i sameiet. Dette for å unngå at plenene brukes som hundetoalett.

Forslag til løsning:

Et lavt lettmetalgjerde høyde 60-80 cm. Evt. beplantning av hekk på innsiden.

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at det opprettes en gruppe som arbeider videre med saken.

Arbeidsgruppen ledes av Svein Berg. Hvert bygg velger hver sin representant (L-byggeto) som deltakere til gruppen.

Arbeidsgruppen må vurdere ulike momenter i forhold til behovet for et gjerde. Et lavt gjerde rundt sameiet kan være ønskelig av flere grunner. Dette kan være behovet for å bevare plenområdenes private karakter i seg selv og for å begrense utenforståendes innsyn og deres bruk av våre fellesarealer, herunder lekeapparatene foran L- og H-byggene. Et gjerde kan også være ønskelig for å hindre at fellesarealene brukes som hundetoalett. Også estetiske hensyn kan tilsi at det settes opp et lavt gjerde mellom plenene og fortauene. Spørsmålet om tre- eller metallgjerde og gjerdets høyde må også vurderes av arbeidsgruppen, i forhold til kvalitet og estetikk. Det må forutsettes at gjerde er av god kvalitet og holdbarhet. Behov for fremtidig vedlikehold av gjerdet må også vurderes.

Sameiet har tidligere vurdert oppsetting av gjerde/hekk rundt eiendommen. Ved avstemning i forhold til inngjerding var det da flertall, 35 stemmer for og 20 mot. På grunn av at de skisserte kostnadene da oversteg 5 % av sameiets årlige felleskostnader var det krav om kvalifisert (2/3) flertall og dette ble ikke oppnådd.

Arbeidsgruppens forslag til gjerde må nå ligge innenfor en kostnad på kr 110 000. Kostnader ut over dette vil kreve 2/3 flertall.

Gruppen avgir forslag til løsning med innstilling til styret.

Styret må deretter sende saken på høring på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) før vedtak treffes av styret.

#### **Forslag til vedtak**

Det opprettes en arbeidsgruppe med Svein Berg som leder. Hvert bygg velger hver sin representant som deltaker til gruppen. L-bygget har to representanter.

Det gis en økonomisk ramme på inntil kr 110 000 for oppsetting av gjerde.

Arbeidsgruppen må vurdere alle forhold som fremgår av styrets innstilling. Gruppen avgir sine vurderingene og forslag til løsning til styret.

Saken sendes deretter på høring på Vibbo før vedtak treffes av styret.



**Vedlegg**

1. Forslag til sak.pdf



Trondheim 11/3-21.

Styret Blussvoll alle

Forslag til årsmøtet.

Inngjerding av grant områdene i Sameiet.  
Dette for å unngå at plenene brukes som  
hundetoalett.

Forslag til løsning:

Et lavt lett metall gjerde høyde 60-80 cm  
Eventuelt beplantning av hekk på innsiden.

Vennlig hilsen

Arne Berg



Sameiet Blussuvoll Allé

## VEDTEKTER for

**Sameiet Blussuvoll Allé,**  
org. nr. 920 852 785

*Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 25.09.18. i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 10.04.2018.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Blussuvoll Allé. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.07.17.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 73 boligseksjoner på eiendommen gnr. 58, bnr. 162 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av private utearealer som balkonger/terrasser og bod på balkong/terrasse.

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

(4) Eier av trafostasjon på sameiets eiendom gis evigvarende rett til adkomst for drift og vedlikehold av denne. Vedlikeholdsansvaret påfaller fullt og helt eier av trafostasjon.

#### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske 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.

(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 kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører som gjenspeiler rettsgebyret.

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



Sameiet Blussuvoll Allé

### 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 resekjonering 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, jf § 8-4.

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, nyplantning 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.

(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) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(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.

### 4. Sameiets parkeringsplasser og boder

#### 4-1 Organisering og rettslig disposisjonsrett

(1) Sameiet/seksjonseierne disponerer 90 parkeringsplasser i p-kjeller og 75 boder. Parkeringsplasser og boder er seksjonert som fellesareal. I tillegg finnes et felt som utenfor S-bygget som kan brukes for midlertidig parkering ved vareleveranser og



Sameiet Blussuvoll Allé

håndverkertjenester. Styret kan også tillate at dette feltet benyttes for parkering av høye HC-biler som ikke kan parkeres i parkeringskjeller.

(2) Av de 90 p-plassene er 5 p-plasser avsatt til gjesteparkering. Av de 90 p-plassene har 5 plasser ekstra bredde. Disse skal fortrinnsvis benyttes av beboere med dokumentert nedsatt funksjonsevne. Disse 5 plassene vil benyttes som gjesteparkering inntil alle er benyttet av seksjonseiere som behøver HCP p-plass.

(3) Alle leiligheter har gjennom disse vedtekter midlertidig enerett til 1 stk p-plass og 1 bod. Enkelte seksjoner har midlertidig enerett for ekstra p-plasser og/eller bod i sameiets parkeringskjeller. Midlertidig enerett til p-plass/bod følger av kontrakt ved kjøp av seksjon, samt er regulert i disse vedtekter. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt, med unntak av p-plasser jf § 4-3.

(4) Følgende seksjoner har midlertidig enerett til 1 ekstra p-plass i tillegg til den som følger seksjonen: Snr 5, 27, 48, 49, 50, 60, 62, 73, x, x, x, x.

(5) Følgende seksjoner har midlertidig enerett til 1 ekstra bod i tillegg til den som følger seksjonen: Snr 48, 60.

(6) Midlertidig enerett gjelder i 30 år (eller mindre, jf. esl § 25) etter at retten ble tildelt den enkelte seksjon. Enerett til bruk faller bort uten kompensasjon tretti år etter at eneretten ble opprettet.

(7) Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstillelse. Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p-plasser. Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere, med mindre dette gjelder parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, jf. §4-3 (1).

(8) Parkeringsplassen kan ikke selges, pantsettes eller på annen måte disponeres over. P-plassene følger seksjonen ved salg.

(9) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Utleie skal meldes til styret.

#### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt 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.

(2) 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.

#### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) 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 parkeringsplass i sameiet. 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.

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



Sameiet Blussuvoll Allé

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

## 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, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- 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. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(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 insekter 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



Sameiet Blussuvoll Allé

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 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.

(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 fremkommer av disse vedtekter.

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

### **Følgende kostnader fordeles etter forbruk**

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

### **Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Forretningsførsel, styrehonorarer, revisjonshonorar og andre administrasjonskostnader fordeles med lik del pr. seksjon.

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

(4) Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjelegget, så som garasjeport, renhold av garasjelegget, andel av fellesstrøm eller strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjenedkjøring, m.v. fordeles likt pr. garasjeplass.



Sameiet Blussuvoll Allé

(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.

## **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **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 to til 6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 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 medlemmer med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.



Sameiet Blussuvoll Allé

(4) Årsmøtet skal fastsette 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 seksjonseierne 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.

## **8-7 Kameraovervåking**

Styret har fullmakt til å vurdere behovet for videoovervåking, og installere og foreta kamera/videoovervåking av sameiets fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.



Sameiet Blussuvoll Allé

## 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.



Sameiet Blussuvoll Allé

(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



Sameiet Blussuvoll Allé

seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle 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 vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 ansetter 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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



Sameiet Blussuvoll Allé

## 11. Diverse opplysninger

### 11-1 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.

### 11-2 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.

### 11-3 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.
- k) uttrykkelig si seg enig: skriftlig samtykke. Tidligere kalt tilslutning.





## HUSORDENSREGLER

### For

### Sameiet Blussuvoll Allé

Husordensreglene er et supplement til vedtektene for Sameiet, og utfyller vedtektene.

#### § 1 Formål og generelle plikter.

Formålet med husordensreglene er:

- å skape gode boforhold innen sameiet og til naboer
- å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr
- bevare et enhetlig preg i eiendommen.

Seksjonseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Seksjonseieren plikter å gjøre husordensreglene kjent for leietakere og andre som gis tilgang til boligen.

#### § 2 Hensynet til øvrige beboere.

Bruken av boligen og fellesarealene skal foregå på en slik måte at den ikke urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23 og kl. 7 mandag – fredag og mellom kl. 24 og kl. 9 i helger og høytidsdager.

Fellesdører og ytterdører skal være låst til enhver tid.

Røyking er ikke tillatt på fellesområder innendørs og på fellesterasser utendørs.

Bruk av grill kan bare skje på egen balkong eller terrasse, ikke på fellesområder med unntak av fellesterassen på L-blokka, hvor det er montert egen grill. Ved grilling må det tas hensyn til naboene. Det kan bare benyttes gass eller elektrisitet ved grilling.

#### § 3 Orden i fellesområdene.

Private gjenstander kan ikke oppbevares eller hensettes på fellesområder innendørs, eksempelvis i portrom, oppganger, korridorer, trapper eller avsatter, og heller ikke på fellesområder utendørs, eksempelvis terrasser, plener eller lekeområder. Dersom det foreligger sterke personlige behov, kan styret i Sameiet gjøre unntak fra forbudet.



## § 4 Håndtering av avfall.

Husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes inn, i samsvar med bestemmelser gitt av kommunal renholdsmyndighet, og legges i avfallscontainere.

Hensetting av avfall på innendørs eller utendørs fellesareal er ikke tillatt, og bør også unngås på egen balkong eller terrasse.

## § 5 Dyrehold.

Det er tillatt å holde kjæledyr, så lenge det ikke er til sjenanse eller ulempe for øvrige beboerne.

Eieren av dyret plikter å følge de aktuelle politivedtektene og straffebestemmelsene.

Hunder skal være i bånd på Sameiets område.

Dyr skal holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eieren av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på Sameiets område.

## § 6 Utvendige forandringer og fellesløsninger.

Arbeider som medfører varig endring av fasade eller flate mot fellesareal, så som utskifting av vinduer eller dører, parabolantenne eller lignende installasjoner eller endring av utvendig farge, kan ikke igangsettes uten styrets godkjenning. Det samme gjelder for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet, dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller kan innebære urimelig belastning av fellesarealer.

Solavskjerming i form av Screen foran vinduer, markiser, gelenderduk eller annen solavskjerming skal være utformet i samsvar med styrets føringer, dette av hensyn til byggets fasade.

Seksjonseier plikter å utstyre postkassen med navn på beboer(e). Styret fastsetter hvilken type skilt som skal benyttes på postkassene.

Hensetting av møbler el. skal skje etter godkjenning av styret.

## § 7 Sikkerhetsbestemmelser.

Arbeider på bad, vaskerom, kjøkken, som inkluderer røropplegg, kan bare utføres av autorisert rørlegger.

Arbeider som berører elektrisk strøm kan bare utføres av autorisert elektriker.



Seksjonseier plikter å ha minst ett brannslukningsapparat og er ansvarlig for at slike og installerte røykvarslere fungerer som forutsatt.

## § 8 Fellestjenester.

Styret i Sameiet besørger etablert diverse fellestjenester. Tjenestene skal omfatte bl.a. renhold i fellesarealer og ettersyn, gressklipping, snømåking, service og reparasjoner av innretninger for felles bruk.

## § 9 Parkeringskjeller / Uteparkering / Bodareal.

- **Kjøring i Garasjelegget**  
All ferdsel i garasjelegget skal skje i gangfart. Det er enhver seksjonseiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjelegget. Etter passering inn eller ut av garasjeporten plikter man å kontrollere at porten stenges.

Tomgangskjøring eller bruk av bensin/dieselvarmer er ikke tillatt.

- **Parkering i garasjelegg**  
Det er kun tillatt å parkere på egen parkeringsplass. Parkering utenfor oppmerket område eller på feil parkeringsplass kan medføre borttauing for kjøretøyets eiers regning og risiko. Garasjelegget skal kun brukes til parkering av kjøretøy som bil, tilhenger eller motorsykkel. Det er ikke tillatt å parkere biler som er avskiltet eller som kan karakteriseres som vrak. Biler / motorsykler / scootere som har olje/drivstofflekkasje kan ikke hensettes i garasjen.

Det understrekes at det ikke er anledning til å bruke garasjelegget til oppbevaring av brennbar/farlig materiale, for eksempel drivstoff, gass, papp, dekk o.l. Det er ikke tillatt å ha åpen ild eller å røyke i garasjelegget.

- **HCP-parkeringsplasser**  
Det er HCP-parkeringsplasser i garasjelegget. Disse er reservert for beboere med HCP P-tillatelse fra Trondheim kommune og skal først og fremst benyttes av disse beboere. Dersom en beboer er tildelt HCP P-plass uten å ha gyldig HCP P-tillatelse, må beboeren uten HCP P-tillatelse bytte plass med beboeren som har HCP P-tillatelse.

Styret kan også tillate at felt utenfor S-bygget kan benyttes for parkering av høye HCP-biler som ikke kan parkeres i parkeringskjeller.



- **Ladepunkter**  
Ny installasjon av ladepunkt for el/hybrid bil skal kun skje etter avtale med styret. Styret velger tekniske løsninger og installatør. Det opprettes en skriftlig avtale mellom styret og seksjonseieren om dette.  
Forbruk av strøm til ladepunkter belastes brukerne.
- **Mekanisk arbeide og vasking i garasjeanlegget**  
Utvendig vask av kjøretøyer i garasjen er ikke tillatt. Mekanisk arbeide tillates heller ikke, med unntak av sesongbytte av hjul.
- **Tilgang for gjester**  
Sameiet har gjesteparkeringsplasser i tilknytning til garasjen samt utenfor S-bygget. Styret fastsetter nærmere regler for bruk av disse.
- **Ordensregler**  
Garasjen skal alltid holdes ryddig og låst. Verdigenstander bør ikke forlates synlig i bilen.  
Søppel, rask skal ikke hensettes / kastes i garasjen. Bildekk lagres ikke i tilknytning til parkeringsplass.
- **Boder**  
Den enkelte Seksjonseier er ansvarlig for bodarealene. All oppbevaring som ikke kan skje i leiligheten skal finne sted i den enkeltes bod.  
Uvedkommende skal ikke gis tilgang til bodarealene.

## § 10 Trimrom

Det etableres egen kodelås med brikke og kode til trimrommet.

Det er kun beboerne som har tilgang til trimrommet.

Følgende trivselsregler gjelder for bruk av trimrommet:

- Utesko skal tas av utenfor trimrommet
- Etter hver bruk av et treningsapparat skal det rengjøres med en dusj av såpevann, samt tørkes av med medbrakt håndkle (dusjflasker skal stå ved hvert apparat)
- Personlige eiendeler, slik som trimtøy, håndklær etc. skal ikke etterlates i lokalet
- Dusj skal brukes unntaksvis. Toalett skal rengjøres med toalettbørste etter bruk
- Barn og ungdom under 18 år har ikke anledning til å bruke trimrommet uten følge av foresatte
- Det er ikke tillatt med høy musikk eller lignende, heller ikke utenfor lokalet



- Lyset og trimapparatene skal skrus av, vinduer skal lukkes og dør skal låses når lokalet ikke er i bruk

All trening skjer for egen risiko og på eget ansvar. Den enkelte leietaker er selv ansvarlig for eventuelle personskader som måtte oppstå ved bruk av utstyret.

Åpningstider:

- Mandag til fredag kl. 06-23
- Lørdag og søndag kl. 08-23

Lokalet skal forlates innen utløpet av åpningstiden. Vi vil også be alle brukere ta hensyn til naboene til trimrommet.

Blir noe ødelagt må det gis beskjed til styret. Ved skader som skyldes uaktsomhet eller skjødesløshet er skadevolder erstatningspliktig. Ved mislighold av reglene vil adgangen til å benytte lokalet bli inndratt uten kompensasjon.

Forlat alltid trimrommet i den stand du selv ønsker å finne det.

## **§ 11 Brudd på husordensreglene.**

Eventuell klage over brudd på husordensreglene bør rettes til vedkommende nabo. Gjentatte eller alvorlige brudd skal rapporteres skriftlig til styret, som skal ha myndighet til å treffe forføyninger, innenfor lovlige rammer.

## **§ 12 Erstatningsansvar for seksjonseier.**

Seksjonseier plikter å erstatte skade voldt av vedkommende selv, andre medlemmer av husstanden, leietakere eller andre som er gitt tilgang til boligen, i samsvar med norsk erstatningsrett.

## **§ 13 Vedtakelse og endring av husordensreglene.**

Husordensreglene er vedtatt på årsmøte/ekstraordinært årsmøte den 25. September 2018, med alminnelig flertall. De kan endres av årsmøte/ekstraordinært årsmøte, med samme flertall.

**Trondheim den 25. September 2018.**



---

**Hammersborg Torg 1  
Postboks 6666 St. Olavs Plass  
0129 OSLO  
Telefon 02333**

**[www.obos.no](http://www.obos.no)**

---