



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 27.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 24.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 582 380	1 373 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 582 380</b>	<b>1 373 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 148 957	954 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 217 417</b>	<b>1 011 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 963</b>	<b>362 296</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 347	2 336
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 347</b>	<b>2 336</b>
Annen finanskostnad		8 896	9 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 896</b>	<b>9 987</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 451</b>	<b>-7 651</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 414	354 645
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		64 956	95 157
Sum fordringer		64 956	95 157
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 048 071	1 515 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 048 071	1 515 126
Sum omløpsmidler		2 113 027	1 610 284
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 113 027</b>	<b>1 610 284</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		1 669 770	1 302 356
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 669 770</b>	<b>1 302 356</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 669 770</b>	<b>1 302 356</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		131 896	206 153
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>131 896</b>	<b>206 153</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>131 896</b>	<b>206 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		46	45
Leverandørgjeld		311 315	97 962
Annen kortsiktig gjeld			3 768
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>311 361</b>	<b>101 775</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>443 257</b>	<b>307 928</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 113 027</b>	<b>1 610 284</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357783

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 27.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 911 681 501  
SAMEIET MOHOLT AKTIV

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 582 380	1 373 760
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 582 380</b>	<b>1 373 760</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	57 050
Annen driftskostnad		1 148 957	954 414
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 217 417</b>	<b>1 011 464</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>364 963</b>	<b>362 296</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 347	2 336
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 347</b>	<b>2 336</b>
Annen finanskostnad		8 896	9 987
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 896</b>	<b>9 987</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 451</b>	<b>-7 651</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		367 414	354 645
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>



Organisasjonsnr: 911 681 501  
SAMEIET MOHOLT AKTIV

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		64 956	95 157
Sum fordringer		64 956	95 157
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 048 071	1 515 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 048 071	1 515 126
Sum omløpsmidler		2 113 027	1 610 284
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 113 027</b>	<b>1 610 284</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		1 669 770	1 302 356
Sum opptjent egenkapital		1 669 770	1 302 356



Sum egenkapital	1 669 770	1 302 356
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	131 896	206 153
Sum annen langsiktig gjeld	131 896	206 153
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>131 896</b>	<b>206 153</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	46	45
Leverandørgjeld	311 315	97 962
Annen kortsiktig gjeld		3 768
Sum kortsiktig gjeld	311 361	101 775
<b>Sum gjeld</b>	<b>443 257</b>	<b>307 928</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 113 027</b>	<b>1 610 284</b>



Organisasjonsnr: 911 681 501  
SAMEIET MOHOLT AKTIV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

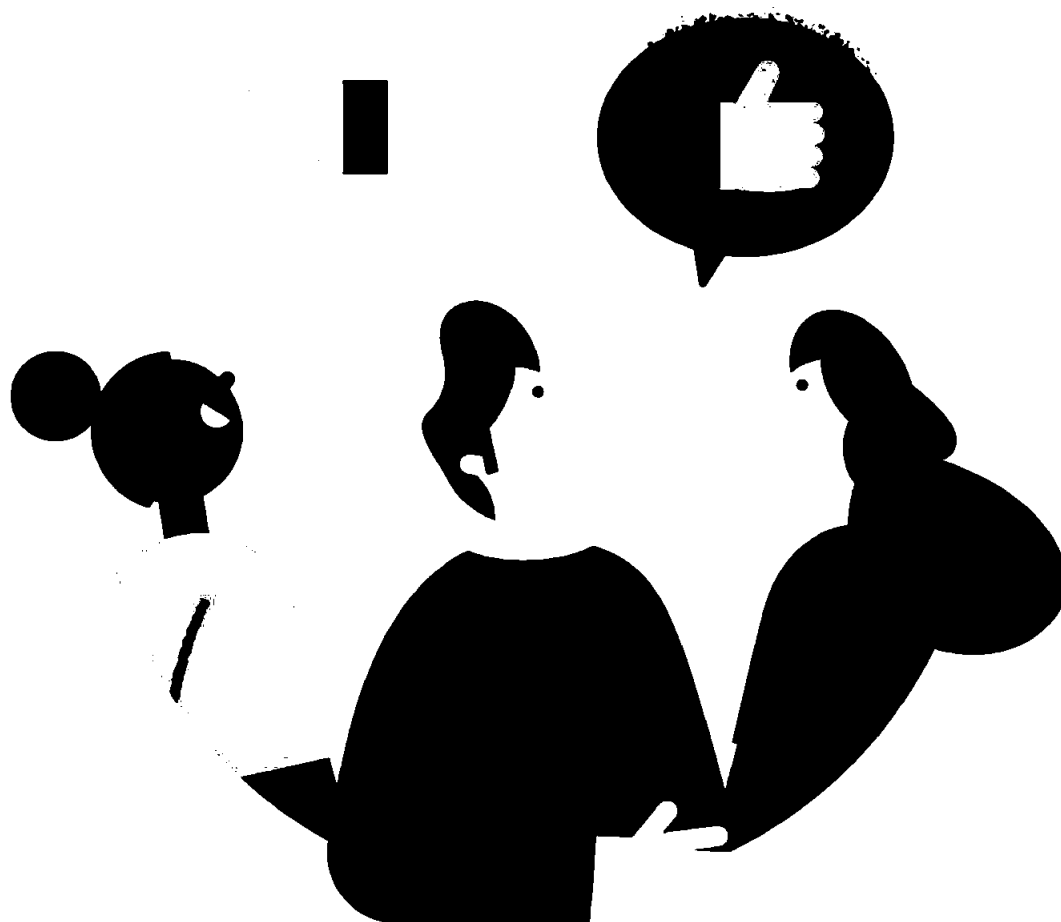
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





## Årsmøte 2023

7284 Sameiet Moholt Aktiv





## Til seksjonseierne i Sameiet Moholt Aktiv

**Velkommen til årsmøte, mandag 27. mars 2023 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler i Ranheimsvegen 9.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Moholt Aktiv det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Moholt Aktiv**  
avholdes mandag 27. mars 2023 kl. 18:00 i OBOS sine lokaler i Ranheimsvegen 9.  
Det vil avholdes et beboermøte i etterkant av årsmøtet.

---

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – Retningslinjer ifm. elbillading i fellesgarasjen
- B) Endring i husordensreglene - Bestemmelser om bruk av felles gjesteparkeringsplasser

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 02.03.2023  
Styret i Sameiet Moholt Aktiv

Bjørn Ove Lurfald    Bente Øwre    Mette Bakken    Kåre Andre Kristiansen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bjørn Ove Lerfald	Frode Rinnans Veg 100
Styremedlem	Bente Øvre	Frode Rinnans Veg 98
Styremedlem	Mette Bakken	Frode Rinnans Veg 98
Styremedlem	Kåre Andre Kristiansen	Frode Rinnans Veg 96
Varamedlem	John Emil Nordhagen	Frode Rinnans Veg 96

#### Valgkomiteen

Kjell Ivar Iversen	Frode Rinnans Veg 100
Helge Hallstein Nielsen	Frode Rinnans Veg 98

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [moholtaktiv@styrerommet.no](mailto:moholtaktiv@styrerommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Moholt Aktiv

Sameiet består av 39 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

54 47

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

Sameiet Moholt Aktiv har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- **Styremøter**

Styret har i løpet av året avholdt 7 styremøter.

- **Dugnad**

Vårdugnad ble gjennomført 11. mai 2022. Dugnaden ble lansert på VIBBO hvor beboere kunne melde seg på oppgaver de ville bidra på. En del vasking og beising/oljing av takterrasser/ utemøbler ble utført på andre tidspunkter enn på selve dugnadskvelden. Flere beboere ga uttrykk for å videreføre denne måten å utføre dugnadsarbeid på.

Uteområdet ble ryddet. Det var godt oppmøte. Dugnaden ble avsluttet med grilling og kaffe. Flere bidro med bakst og kaffe.

- **Bruk av digitale løsninger**

Styret benytter OBOS sine løsninger for digital kommunikasjon til beboere. VIBBO er tatt i bruk og her gis informasjon til beboerne gjennom oppslag, temasider, meldinger og årsmøteprotokoll. Flere beboere bruker nå VIBBO i dialogen med styret. Styret vil i 2023 videreutvikle bruken av VIBBO og de mulighetene som ligger i løsningen.

- **Utbedring av fellesarealer**

Styret har iverksatt forberedelser til maling av utvendige fasader. Tilbud er innhentet og OBOS-Prosjekt er engasjert til oppfølging av arbeidet. OBOS-prosjekt er også engasjert til å utarbeide en plan for framtidige vedlikeholdstiltak. Denne vil bli basert på planen styret har utarbeidet og supplert med en mer profesjonell gjennomgang av bygninger og tekniske anlegg. Dette arbeidet vil gi styret et godt grunnlag for framtidig forvaltning.

Av tiltak som er utført i 2022 kan følgende nevnes:

- Utbedring av tak over ballkong er ferdigstilt av Trondheim Tak. Det ble også foretatt en befaring og gjort mindre utbedringer på alle takflater
- Armaturer i utebelysning (stolper) er skiftet til led-belysning, noe som vil gi redusert strømforbruk på disse.

## Styrets arbeidsplaner for 2023

Den største oppgaven i sameiet blir utvendig maling av alle fasader. Oppstart av arbeidet er planlagt i månedsskiftet april/mai. Varigheten av arbeidet vil i stor grad være avhengig været. Under arbeidet vil det være behov for plassering av arbeidsbrakke for de som skal utføre arbeidet. Mest aktuell plassering er i forkant av A-blokka. Et godt samarbeide med Obos-prosjekt for å komme fram til en endelig vedlikeholdsplan vil også være en viktig oppgave.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter og kostnader

Driftskostnadene er i henhold til budsjett.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn planlagt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentøkning på boligselskapets lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Reelt resultat etter fradrag på langsiktig gjeld er kr. 293 157

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 801 666.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 355 315 til større vedlikehold som omfatter utvendig maling av fasader.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. På bakgrunn av forbruket for 2022 er det budsjettert med noe lavere energikostnader enn budsjettert for i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Moholt Aktiv. Med bakgrunn i dette er det budsjettert med en økning på 10 % fra fjorårets forsikringspremie.

### Lån

Sameiet Moholt Aktiv har lån i OBOS-banken.

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

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Moholt Aktiv

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Moholt Aktiv.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EWWHZ-4KWW2-PF7A1-DQ3A4-6S3KE-I73.D



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-03 10:01:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EWWHZ-4KWW2-PF7A1-DQ3A4-6S3KE-I73JD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 582 380	1 373 760	1 582 000	1 643 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 582 380</b>	<b>1 373 760</b>	<b>1 582 000</b>	<b>1 643 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-7 050	-7 050	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-16 310	-15 750	-16 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-75 008	-72 895	-74 700	-78 800
Konsulenthonorar	6	-25 084	-11 278	-10 000	-45 000
Drift og vedlikehold	7	-457 230	-230 361	-538 000	-1 635 315
Forsikringer		-95 807	-90 368	-96 700	-105 400
Energi/fyring		-52 889	-72 975	-220 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-227 364	-255 444	-269 500	-236 700
Andre driftskostnader	8	-199 266	-205 342	-217 500	-219 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 217 417</b>	<b>-1 011 464</b>	<b>-1 499 450</b>	<b>-2 545 975</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>364 963</b>	<b>362 296</b>	<b>82 550</b>	<b>-902 975</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	11 347	2 336	0	0
Finanskostnader	10	-8 896	-9 987	-7 000	-6 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 451</b>	<b>-7 651</b>	<b>-7 000</b>	<b>-6 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>367 414</b>	<b>354 645</b>	<b>75 550</b>	<b>-908 975</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		367 414	354 645		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		59 553	66 712
Andre kortsiktige fordringer		0	4 411
Energiavregning	12	5 403	24 034
Driftskonto OBOS-banken		794 224	415 481
Sparekonto OBOS-banken		1 253 846	1 099 645
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 113 027</b>	<b>1 610 284</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 113 027</b>	<b>1 610 284</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 669 770	1 302 356
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 669 770</b>	<b>1 302 356</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	131 896	206 153
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>131 896</b>	<b>206 153</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 768
Leverandørgjeld		311 315	97 962
Påløpte renter		46	45
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>311 361</b>	<b>101 775</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 113 027</b>	<b>1 610 284</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 02.03.2023  
Styret i Sameiet Moholt Aktiv

Bjørn Ove Lurfald /s/  
Kåre Andre Kristiansen /s/

Bente Øvre /s/

Mette Bakken /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 013 760
Kabel-tv	269 568
Lån, renter/avdr.	84 708
Parkering	70 200
Avsetning små investeringer	144 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 582 380</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 310.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-12 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 584
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-25 084</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-155 571
Drift/vedlikehold VVS	-32 481
Drift/vedlikehold elektro	-2 712
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-71 379
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 836
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-3 818
Drift/vedlikehold brannsikring	-29 540
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 618
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-7 151
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-457 230</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 096
Lyspærer og sikringer	-4 461
Vaktmestertjenester	-147 908
Vakthold	-5 813
Renhold ved firmaer	-29 873
Andre fremmede tjenester	-840
Trykksaker	-2 238
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-2 312
Porto	-780
Bank- og kortgebyr	-2 955
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-199 266</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 237
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 057
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 347</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 896
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 896</b>

**NOTE: 11****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-495 000	
Nedbetalt tidligere	288 847	
Nedbetalt i år	74 257	
		-131 896
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-131 896</b>

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-241 794
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-241 794</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	143 839
Strøm	74 068
Techem	29 290
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>247 197</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>5 403</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.



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Vedtektsendring – Retningslinjer ifm. elbillading i fellesgarasjen

#### Saksfremstilling:

Ifølge sameiets vedtekter kan en seksjonseier, med samtykke fra styret, anlegge ladepunkt med maksimalt 16 amperes ytelse for elbil og ladbare hybrider. Det har senere kommet ønsker om å kunne lade med høyere ytelse enn 16 ampere, og styret har på visse betingelser åpnet for at ladestrømmen kan økes til 20 eller 25 ampere. Problemet er at hvis det etter hvert blir mange som lader med høy strøm, kan sameiets hovedinntak for strøm bli overbelastet.

Med bakgrunn i det er det behov for en presisering av retningslinjene i forbindelse med lading av elbil i sameiet (se neste side, «Vedlegg 2 til vedtekter».).

#### Forslag til vedtak:

«Vedlegg 2 til vedtekter» (se nedenfor) tas inn som et vedlegg i sameiets vedtekter.

Det skal stemmes for eller mot forslag til vedtak. Det krever 2/3-dels flertall av avgitte stemmer.



## Vedlegg 2 til vedtekter

Elbillading i fellesgarasjen. Retningslinjer.

I 2014 installerte 21 sameiere vanlige 16 A stikkontakter på sin garasje plass for lading av elbil. (Kfr. Vedlegg 1 til vedtektene).

Senere har Eltilsynet advart mot lading av elbil med vanlig 16 A kontakt, fordi et slikt kontaktsystem ikke tåler 16 A lade strøm kontinuerlig over lang tid. Kontaktsystemet må i så fall oppgraderes eller lade strømmen begrenses. Benyttes en ladeledning med vanlig støpsel for 16 A stikkontakt som er levert med bilen fra bilforhandleren, så er lade strømmen redusert tilstrekkelig (NB! Må undersøkes av enhver bruker.)

Det har senere kommet ønsker om å kunne lade med høyere ytelse enn 16 ampere. Styret har derfor i en Vibbo-melding i juni 2022 på visse betingelser åpnet for at lade strømmen kan økes til 20 eller 25 A. Problemet er at hvis det etter hvert blir mange som lader med høy strøm, så kan sameiets hovedinntak for strøm bli overbelastet.

Ingen av sameierne kan derfor få eksklusiv fremtidig rett til å ta ut over 16 A lade strøm. Dersom den ledige kapasiteten på hovedinntaket etter hvert blir for liten, så må alle som lader med høy strøm redusere sitt uttak. Prinsippet er her at alle skal få den samme muligheten for å lade elbil. Foreløpig er det ledig kapasitet på hovedinntaket, slik at tvungen reduksjon av lade strøm sannsynligvis ligger flere år frem i tid.

Høyere lade strøm enn 20 A, vil også kunne gi problemer med utfall/overbelastning av den enkelte leilighet. Hovedsikringen er 40 A i alle leiligheter. En lade strøm på 25 A vil gi en grense på 15 A for annet strømmuttak i leiligheten (til oppvask, klesvask, matlagning med steking og koking mv.) Dette kan gi overbelastning/utfall av hovedsikringen til leiligheten.

Lading med 20 A dekker de aller fleste behov for normal bruk av elbil per i dag (2023).

### *Tekniske bestemmelser.*

1. Sameiere må søke styret om dispensasjon før montering av elbillader.
2. Den enkelte sameier må betale for Elbillader inkl. montering.
3. Den enkelte sameier har ansvar for drift og vedlikehold av alt ladeutstyret, og han forplikter seg til å redusere lade strømmen etter nærmere anvisning av styret ved fare for overbelastning av hovedinntaket.
4. Alt utstyret må monteres av godkjent el-installatør, og styret må få kopi av samsvarserklæringen.

Kravene i pkt. 1-4 gjelder også for montasje av annet elektrisk utstyr som den enkelte sameier foretar i fellesområdene.

**B) Endring av husordensreglene – Bestemmelser om bruk av felles gjesteparkeringsplasser****Saksfremstilling:**

Hver seksjonseier disponerer én nummerert parkeringsplass. Det er 11 oppmerkede parkeringsplasser reservert for beboernes gjester, 4 ordinære og én for bevegelseshemmede ved søppelcontainerne, samt 6 i parkeringskjelleren.

Det skal være korttidsparkering for gjester i sameiet. Styret har imidlertid innsett at noen seksjonseiere *kan ha* behov for å benytte disse plassene dersom man har behov for 2 plasser i en kortere periode.

Sameiets husordensregler punkt 6.2 lyder i dag:

«Hver seksjonseier disponerer en, nummerert parkeringsplass. Det er 12 oppmerkede parkeringsplasser reservert for beboernes gjester, 4 ved søppelcontainerne og 2 ved nedkjøringen til garasjen og 6 i garasjen.

Styret foreslår derfor at husordensreglene punkt 6.2 endres til:

«Hver seksjonseier disponerer en nummerert parkeringsplass. Det er 11 oppmerkede parkeringsplasser reservert for beboernes gjester, 4 ordinære og én for bevegelseshemmede ved søppelcontainerne, samt 6 i parkeringskjelleren. Beboere som i en kortere periode har behov for å benytte en gjesteplass, kan søke styret om tillatelse til det».

**Forslag til vedtak:**

Sameiets husordensregler punkt 6.2 endres til:

«Hver seksjonseier disponerer en nummerert parkeringsplass. Det er 11 oppmerkede parkeringsplasser reservert for beboernes gjester, 4 ordinære og én for bevegelseshemmede ved søppelcontainerne, samt 6 i parkeringskjelleren. Beboere som i en kortere periode har behov for å benytte en gjesteplass, kan søke styret om tillatelse til det».

Det skal stemmes for eller imot forslag til vedtak. Det krever alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Vibeke Stein                      Frode Rinnans veg 98

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Kjell Ivar Iversen              Frode Rinnans veg 100

**C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Bjørn Ove Lerfald              Frode Rinnans veg 100

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Bente Øwre                      Frode Rinnans veg 98

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

John Emil Nordhagen        Frode Rinnans veg 96

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Helge Hallstein Nielsen      Frode Rinnans veg 98

Ingebrigt Kulset              Frode Rinnans veg 100

I valgkomiteen for Sameiet Moholt Aktiv

Kjell Ivar Iversen  
Helge Hallstein Nielsen



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606144. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.



## VEDTEKTER

for

### Sameiet Moholt Aktiv, organisasjonsnummer 911 681 501

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

#### § 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

#### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

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

#### § 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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

Side 1 av 10



## § 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, 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.

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

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

## § 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



## § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

## § 7. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

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

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

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

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

### **Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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



## § 8. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

### Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Mislighold**

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

### **Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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



## § 10. STYRET

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

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

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

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

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

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

## § 11. ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

## Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, 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.

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



### **Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over 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.

### **Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

### **§ 12. FORRETNINGSFØRER**

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

### **§ 13. FORSIKRING**

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

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

### **§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE**

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

### **§ 15. GENERELLE PLIKTER**

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



## § 16. PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Hovedsikring for den enkelte seksjon:***

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

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

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

***Sikring og kontakt for lading av elektrisk bil:***

En del av seksjonseierne har betalt for slikt ladeutstyr.

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

Seksjonseieren har ansvaret for dette ladeutstyret.

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

***Elektrisk utstyr tilkoblet i kjellerboden:***

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

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

Seksjonseier har ansvar for å påse at bare forskriftsmessig utstyr er tilkoblet i boden. Skjøteledning må ikke benyttes, og det må være fri adgang frem til kontakten for frakobling av det elektriske utstyret.

Styret.



Husordensregler vedtatt 11. juni 2013

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MOHOLT AKTIV

---

## INNHold:

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



## VELKOMMEN TIL SAMEIET MOHOLT AKTIV

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

### 1 BRUK AV FELLESAREAL OG FELLESANLEGG

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



## 2 BRUK AV BOLIG

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

## 3 SIKKERHET- LÅSING

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



## 4 DYREHOLD

- 4.1 Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige seksjonseiere eller andre som ferdes på Sameiets område.
- 4.2 Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på Sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser.
- 4.3 Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor Sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på Sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.
- 4.4 Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

## 5 SØPPEL OG DUGNAD

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

## 6 PARKERING

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



## 7 ANSVAR

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

## 8 SKADEDYR

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

## 9 FELLES ROM

- 9.1 Slukk lys og lås døra når en forlater rommene! Gjelder for alle felles rom.
- 9.2 Smørebod – skivoks og glider fjernes fra smørestativene etter bruk.  
Papir/kluter brukt til skirens kastes i beholder for brennbart avfall.
- 9.3 Sykkelverksted – enhver må selv rydde rommet etter bruk.
- 9.4 Trimrom – bruk sko med rene såler. Utesko settes på skohylle. Vask svette av treningsapparatene og treningsutstyr ryddes på plass etter bruk.  
  
1: Plassering av personlig treningsutstyr kan bare skje etter godkjenning fra styret.
- 9.5 Møterom – enhver må selv rydde rommet etter bruk.
- 9.6 Disposisjonsrom - enhver må selv rydde rommet etter bruk.
- 9.7 Takterrasser – stoler og medbrakte gjenstander må tas med ned når en forlater område.



## 10 DIVERSE

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



Husordensregler for Sameiet Moholt Aktiv

---

Side 7



7284 Sameiet Moholt Aktiv

## 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)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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