



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 483 280
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE
Forretningsadresse: Selsbakkliå 15
7027 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 504 968	2 054 730
Sum inntekter		8 504 968	2 054 730
Kostnader			
Lønnskostnad		94 100	98 126
Annen driftskostnad		6 156 181	1 556 035
Sum kostnader		6 250 281	1 654 161
Driftsresultat		2 254 687	400 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 888	13 398
Sum finansinntekter		7 888	13 398
Annen finanskostnad		51 455	55 736
Sum finanskostnader		51 455	55 736
Netto finans		-43 567	-42 338
Ordinært resultat før skattekostnad		2 211 120	358 231
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 211 120	358 231
Årsresultat		2 211 120	358 231
Totalresultat		2 211 120	358 231
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 211 120	358 231
Sum overføringer og disponeringer		2 211 120	358 231



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		9 075	3 700
Andre fordringer		491 077	77 797
Sum fordringer		500 152	81 497
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 287 431	1 972 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 287 431	1 972 177
Sum omløpsmidler		5 787 582	2 053 674
SUM EIENDELER		5 787 582	2 053 674

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 671 938	460 818
Sum opptjent egenkapital		2 671 938	460 818
Sum egenkapital		2 671 938	460 818
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 437 305	1 467 181
Sum annen langsiktig gjeld		1 437 305	1 467 181
Sum langsiktig gjeld		1 437 305	1 467 181
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		252	334
Leverandørgjeld		1 656 684	105 031
Skyldige offentlige avgifter		6 773	
Annen kortsiktig gjeld		14 631	20 310
Sum kortsiktig gjeld		1 678 340	125 675
Sum gjeld		3 115 645	1 592 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 787 582	2 053 674



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467649

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 483 280
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE
Forretningsadresse: Selsbakklia 15
7027 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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 990 483 280
SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 504 968	2 054 730
Sum inntekter		8 504 968	2 054 730
Kostnader			
Lønnskostnad		94 100	98 126
Annen driftskostnad		6 156 181	1 556 035
Sum kostnader		6 250 281	1 654 161
Driftsresultat		2 254 687	400 569
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 888	13 398
Sum finansinntekter		7 888	13 398
Annen finanskostnad		51 455	55 736
Sum finanskostnader		51 455	55 736
Netto finans		-43 567	-42 338
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 211 120	358 231
Årsresultat		2 211 120	358 231
Totalresultat		2 211 120	358 231
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 211 120	358 231
Sum overføringer og disponeringer		2 211 120	358 231



Organisasjonsnr: 990 483 280
SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		9 075	3 700
Andre fordringer		491 077	77 797
Sum fordringer		500 152	81 497

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 287 431	1 972 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 287 431	1 972 177

Sum omløpsmidler		5 787 582	2 053 674
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		5 787 582	2 053 674
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 671 938	460 818
Sum opptjent egenkapital		2 671 938	460 818



Sum egenkapital	2 671 938	460 818
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 437 305	1 467 181
Sum annen langsiktig gjeld	1 437 305	1 467 181
Sum langsiktig gjeld	1 437 305	1 467 181
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	252	334
Leverandørgjeld	1 656 684	105 031
Skyldige offentlige avgifter	6 773	
Annen kortsiktig gjeld	14 631	20 310
Sum kortsiktig gjeld	1 678 340	125 675
Sum gjeld	3 115 645	1 592 856
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 787 582	2 053 674



Organisasjonsnr: 990 483 280
SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE

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



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Moksneslia Terrasse 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 29.04.2021 kl 1200.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 06.05.2021 kl 1200.

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 avgi 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 Moksneslia Terrasse blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29. april og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 6. mai 2021.

Selskapsnummer: 1422 **Selskapsnavn** Sameiet Moksneslia Terrasse

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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:

1 Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2 Valg av protokollvitner:

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

Berit Larsen og Ole Morten Hansen velges som protokollvitner

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

3 Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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



4 Fastsettelse av honorarer:

Styrehonorar 2020/2021

Styret har nedlagt et stort og ekstraordinært arbeid med fasadeprosjektet i siste styreperiode. Dette gjelder både planlegging, prosess med kontrahering av entreprenør samt kontinuerlig oppfølging av arbeidene. Styret har også påtatt seg byggeledelse for arbeidene for å redusere betydelige kostnader for sameiet. Rollen som både byggherre og byggeleder krever kontinuerlig oppfølging og tett dialog med entreprenør gjennom bl.a. diskusjoner om løsninger, befaringer og byggemøter samt styring av økonomi. Styret mener arbeidet samlet er vesentlig større enn ordinært styrearbeid og legger derfor frem følgende:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Moksneslia Terrasse vedtar at styrehonorar for styreåret 2020/21 settes til kr. 200 000,-.

Forslaget krever alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Det stemmes for eller mot forslaget.

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

5 Saker til behandling:

Saksfremstilling, se innkallingen side 17 for fullstendig saksfremlegg:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Moksneslia Terrasse vedtar å benytte Orkla Revisjon AS som sameiets revisor.

Forslag krever alminnelig flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

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

6 Saksfremstilling, se innkallingen side 17 og 18 for fullstendig saksfremlegg:

Forslag til vedtak:

Alle seksjoner i sameiet har innseksjonert egen parkeringsplass som har tilgang til oppkobling mot felles infrastruktur for el-bil lading. Alle nye ladere og evt. oppgradering av eksisterende ladere koblet mot egen måler til angjeldende seksjon tilknyttes infrastrukturen for el-bil lading. Lader skal bestilles av operatør til anlegget iht. avtale mellom operatør og sameiet. Kostnader for lader, installasjon, abonnement mot operatør og strøm dekkes av den enkelte. Strømforbruk blir avlest og fakturert direkte i avtale mellom operatør og den enkelte eier av laderen.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det stemmes for eller mot forslaget.

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



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

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 2 år	Kyrre Emaus	
Styremedlem 2 år	Terje Utstrand	
Varamedlem 1 år	Leidulv Vinje	
Valgkomite 1 år	Erik Sponaas	
Valgkomite 1 år	Henry Nydal	

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kyrre Emaus	Selsbakkliia 19
Styremedlem	Geir Sørum	Selsbakkliia 19
Styremedlem	Svanhild Jektvik Svendsen	Selsbakkliia 19
Styremedlem	Terje Utstrand	Selsbakkliia 19
Varamedlem	Leidulv Vinje	Selsbakkliia 15

Valgkomiteen

Henry Nydal	Selsbakkliia 17
Erik Sponaas	Selsbakkliia 19

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Moksneslia Terrasse

Sameiet består av 74 seksjoner.

Sameiet Moksneslia Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990483280, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Selsbakkliia 15

Selsbakkliia 17

Selsbakkliia 19

Gårds- og bruksnummer :

102 223

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 Moksneslia Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er RSM AS.



Styrets årsrapport for 2020

Styremøter

Styret har hatt 11 styremøter i løpet av 2020.

Ekstraordinært årsmøte

Det er avholdt et ekstraordinært årsmøte i 2020

Eieroverdragelser

Sameiet har hatt 4 eieroverdragelser i 2020.

Rettsak i Lagmannsretten og Høyesterett

Som referert i årsrapport for 2019 ble det avsagt dom i Lagmannsretten 18.12.19. Ved årsskiftet 2019/20 var det usikkert om hvorvidt vår motpart ville anke Lagmannsrettens avgjørelse videre. Innen ankefristens utløp 31.01.20 ble det 24.01.20 fra vår motpart levert både begjæring om retting til Lagmannsretten og ankeerklæring til Høyesterett. Vi fant ingen grunn til å anke fra vår side. Både begjæring om retting til Lagmannsretten og anke til Høyesterett ble innen 30.03.20 avslått og Lagmannsrettens dom av 18.12.19. ble dermed stående som rettskraftig med følgende:

Domsslutning

Sameiernes anke:

1. Maja Eiendom Holding AS dømmes til innen 2 uker fra dommens forkynnelse å betale kr. 4 621 856,50 til seksjonseierne i Sameiet Moksneslia Terrasse v/ adv. Snorre Kristiansen med tillegg av lovens forsinkelsesrente av kr. 4 525 842,75 fra 7. oktober 2017 og til betaling skjer av kr. 96 013,75.
2. I sakskostnader for Lagmannsretten betaler Maja eiendom Holding AS kr. 420 643 til seksjonseierne i Sameiet Moksneslia Terrasse v/ adv. Snorre Kristiansen innen 2 uker fra dommens forkynnelse.
3. Maja eiendom holding AS betaler utgiftene til fagkyndige meddommere etter krav fra Lagmannsretten.

(Anmerkning: I ovenstående pkt. 1 gjelder kr. 96 013,75 takst på en skade i en leilighet som skyldes vanninntrengning fra balkong og som er registrert mellom behandling i Tingrett og Lagmannsretten. Tatt med som krav i Lagmannsretten)



Maja Eiendom Holding AS' anke:

1. Anken forkastes
2. I sakskostnader for Lagmannsretten betaler Maja Eiendom Holding AS kr. 383 353,- til seksjonseierne i Sameiet Moksneslia Terrasse v/adv. Snorre Kristiansen innen 2 uker fra dommens forkynnelse.
3. I Sakskostnader for Tingretten betaler Maja Eiendom Holding AS kr. 697 810,50 til seksjonseierne i Sameiet Moksneslia Terrasse v/ adv. Snorre Kristiansen innen 2 uker fra dommens forkynnelse.

Dommen er enstemmig.

Fasadearbeidene

Etter endelig avgjørelse av rettsaken har styret arbeidet meget aktivt med planlegging av videre arbeider med fasadene. Det er lagt ned et stort arbeid med vurdering av både løsningsalternativer og søk etter god ekspertise for samarbeid både med prosjektering og utførelse. I samtaler med flere fagrådgivere ble vi rådet til å søke videre bistand direkte mot utførende entreprenører med god kunnskap og referanser mot vår konkrete problemstilling som gjelder rehabilitering av fasadeløsning.

Vi har hele tiden sett for oss to alternativer, enten reparasjon av den opprinnelige, pussede fasadeløsningen eller fullstendig utskifting med en luftet kledning. Vi valgte å forespørre den murmester som hadde bistått oss i rettsaken om løsning og konkret pris for reparasjon av den pussede fasaden. For alternativet med utskifting av fasade forespurte vi både store og små entreprenører om interesse for å bistå oss. De store selskapene mente at jobben var for liten for dem og at prisen ventelig ville bli høy.

Etter råd fra byggmarkedet tok vi kontakt med TFS AS (Tak- og fasadespesialisten) på Melhus. Selskapet kunne vise til gode referanser og var meget imøtekommende og interessert i vårt prosjekt. Vi startet arbeidet med vurdering av løsninger våren 20 og mottok tilbud 11.06. Gjennom forhandlinger med revisjoner, vurdering av ansvar, fremdrift og kontraktsgrunnlag fikk vi bindende tilbud 26.06.20.

Ut fra faglige vurderinger var vi skeptiske til alternativet med reparasjon av den pussede løsningen mht. robusthet og mulighet for å sikre alle detaljer mot senere fuktinntrenging. Styret valgte da primært å innstille på utskifting av de pussede fasadene med luftet platekledning. Da kostnadene for denne løsningen var betydelig høyere enn for reparasjon av eksisterende pussfasade, ble det innkalt til ekstraordinært årsmøte 06.08.20 for behandling om valg av alternativ.

Årsmøtet vedtok å gå videre med alternativet med utskifting av fasadene og finansiering av arbeidene. Med bakgrunn i dette inngikk vi kontrakt om utførelse med TFS 08.09.2020. Arbeidene ble oppstartet på blokk nr.15 i månedsskiftet sept./okt. og har gått kontinuerlig hele året. Fremdriften i arbeidene frem mot nyttår ble noe redusert på grunn av et felles ønske både fra oss og entreprenør om å få gjennomarbeidet og løst alle detaljer på nr.15 som er «gjengangere» på alle tre blokker og dermed kunne bidra til «kopiering» og forsert fremdrift i de videre arbeider.

Styret har valgt å forestå byggeledelse selv og mener med dette å ha spart sameiet for betydelige kostnader sammenlignet med ekstern innkjøp av denne tjenesten. Budsjettet, noe høyere styrehonorar for året enn normalt vurderes derfor som en liten kompensasjon for de betydelige ekstraarbeider styret har lagt ned i forbindelse med denne saken. Arbeidene er så langt utført innenfor budsjett til tross for en del tillegg og endringer som en alltid må regne med på slike prosjekter, men som også er tatt høyde for i budsjettet. Investeringene i rehabilitering av fasadene finansieres av midlene fra dommen i Lagmannsretten samt et øket låneopptak på kr.6,5 mill. Låneopptaket er innenfor den ramme styret har fått mandat for i ekstraordinært årsmøte 02.10.2018.

Styret har erfart et meget godt, konstruktivt og behagelig samarbeid med entreprenøren både mht fagmessig utførelse, kompetanse og fremdrift. Styret takker alle beboere for både tålmodighet og imøtekommenhet i en anleggsfase som har vært til dels støyende og inngripende. Vi mener så langt at vår «stayerevne» vil betale seg med et vellykket, ferdig resultat prognosert til juni 2021.

El-bil lading

Som referert i årsrapport for 2019 valgte styret å få satt i gang en vurdering av alternative løsninger for el-bil lading i sameiet. Dette med bakgrunn i lovens krav og et ønske om å skjerme primærkapasiteten til strøm inn til sameiet mest mulig mot belastning fra el-bil lading som må forventes å være sterkt økende i de nærmeste år. Dette arbeidet er videreført i 2020.

Styret har engasjert ekstern rådgiver til å bistå oss i vurdering av alternativer i et marked som er i enorm utvikling både mht tekniske løsninger og kostnad. Det er innhentet tilbud fra flere leverandører der en ut fra total vurdering anså løsning og tilbud fra Grønn kontakt AS (nå Mer AS) som det beste. Denne løsningen innebærer installasjon av en egen, «intelligent» infrastruktur for el-bil lading der restkapasiteten på strøm (ut over primærbehovet til sameiet for øvrig) til enhver tid styres til dette formålet.

Før kontrahering og igangsetting av installasjon la styret fram en innstilling for ekstraordinært årsmøte 06.08.20 der det ble fattet følgende vedtak:

Styret innstiller på at det installeres ny infrastruktur for el-bil lading med tilkoplingsmulighet for 74 p-plasser ihht tilbud fra Grønn Kontakt AS. Kostnaden for infrastruktur belastes felleskostnadene i sameiet ihht. til brøk. Kostnad for lader og strømforbruk belastes hver enkelt i egen avtale med Grønn kontakt. Alle nye ladere og evt. oppgradering av eksisterende ladere skal tilkoples ny infrastruktur. Styret oppfordrer alle som pr. i dag har installert lader om å knytte seg til en felles ladestruktur. Dette vil sannsynligvis betinge skifte av lader. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør.

Med bakgrunn i dette inngikk styret avtale med Grønn Kontakt AS 13.08.20. Installasjonsarbeidet ble oppstartet medio september og anlegget satt i drift ved årsskiftet 20/21.

Det er innvilget 20% tilskudd av investeringskostnaden fra Trondheim kommune.



Skader i sameiet

Det er ikke registrert noen forsikringsskader i 2020

Vedlikehold

På grunn av de pågående, store arbeider med fasadene er evt. «tunge» vedlikehold oppgaver ut over helt nødvendig, generelt vedlikehold satt på vent. Det er satt i gang vurdering av en mer langsiktig vedlikeholdsplan som grunnlag for bedre planlegging både av tiltak og kostnader i årene som kommer. Arbeidet med dette fortsetter i kommende år.

Etter ca. 14 års drift siden innflytting er sameiet nå kommet inn i en fase der vedlikehold etter hvert blir mer omfattende og vil kreve mer fokus.

Styret har innhentet tilbud på kontroll og evt. utskifting av ventilasjonsvifter på taket. Vår samarbeidspartner på ventilasjon har gitt tilbud på dette arbeidet der alle som hadde behov eller ønsket utskifting kunne få dette utført under en samlet «gruppeavtale». Vi har registrert at svært mange har benyttet seg av denne avtalen.

Helse, Miljø, Sikkerhet og Internkontroll

Styret har innarbeidet både lovpålagte og egne aktiviteter vedr. HMS og Internkontroll digitalt i OBOS-portalen Styrerommet.no. Her legges inn både intervaller for og dokumentasjon fra utførte kontroller.

Miljøskapende tiltak

På grunn av koronasituasjonen og de relativt strenge restriksjoner dette har medført har innendørs, sosialt samvær vært sterkt begrenset. Dette har bl.a. rammet den populære strikke-kafeen som i flere år har vært avviklet i vinterhalvåret. Vi håper dette tiltaket vil fortsette når vi forhåpentligvis igjen får mer normale tilstander i samfunnet.

Til tross for korona har imidlertid Boccia-gjengen holdt koken utendørs på fine sommerdager og -kvelder. Håper denne fine aktiviteten vil fortsette. Det er plass til alle interesserte, så det er bare å stille opp på banen når «den harde kjernen» entrer arenaen til sommeren.

Styret setter stor pris på den egeninnsats mange av beboerne legger ned i miljøskapende arbeid. Vi oppfordrer alle som ønsker å delta eller har innspill til felles aktiviteter om å ta kontakt med styret slik at vi kan bistå med evt. koordinering der dette er nødvendig. Styret takker også oppgangskontaktene som organiserer både felles dugnader og tar tak i en del fellesoppgaver i og ved «sine» respektive blokker.

Planer for 2021

Hovedaktiviteten for styret i 2021 vil være videreføring og ferdigstilling av de pågående fasadearbeidene. Etter gjeldende fremdriftsplan ser vi fram til en avslutning av arbeidene i løpet av juni måned. Styret har sterkt fokus på å få utført arbeidene innenfor det økonomiske budsjett vi har lagt til grunn. Ved riving av de eksisterende fasadene registrerer vi en del feil og mangler som medfører endringskostnader. Vi har lagt inn



«buffer» for dette i budsjettet, men totalt omfang av nødvendige endringer er umulig å forutse. Vi vil derfor være veldig forsiktig med å legge inn andre, kostnadskrevenne tiltak i neste års budsjett inntil fasadearbeidene er avsluttet og endelige kostnader fremkommer.

Med bakgrunn i erfaringene så langt med fasadearbeidene ser vi for oss noen tiltak som ligger utenom generelt vedlikehold, men som kan være både ønskelig og nødvendig som oppgradering. Dette gjelder eksempelvis etterisolering rundt vinduer som ikke er omfattet av pågående arbeider, utvendig og innvendig oppgradering av trappehus og reasfaltering etter mye tungtransport i byggefasen. Styret vil ha dette på agendaen i 2021 med tanke på videre planlegging og budsjettering.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2020 var kr 2 081 088,-. Dette er i henhold til budsjett for 2020. Andre inntekter på kr 6 423 880. Dette er nærmere forklart i note 3 og knytter seg til rettsaken og utbetaling i tilknytning til dette. Driftsinntekter til sammen er kr 8 504 968,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 6 250 281,-. Dette er kr 4 298 181,- høyere enn budsjettet og skyldes kostnader i forbindelse med vedlikehold av sameiet.

Resultat

Årets resultat på kr 2 211 120,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det betyr at sameiets reelle resultat er 2 181 244,-.

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 4 109 242

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 12 397,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Sameiet Moksneslia Terrasse har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med 20 år nedbetalingstid. Rente pr dags dato er 3,26 % eff. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på økte totale felleskostnader fra 01.01.2021 i forbindelse med at lånet ble øket.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

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

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

Til årsmøtet i Sameiet Moksneslia Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Moksneslia Terrasses årsregnskap som viser et overskudd på kr 2 211 120. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Andre inntekter i årsregnskapet

Vi gjør oppmerksom på note 3 i regnskapet, som angir at sameiet har mottatt kr 6 423 880 ifm. medhold i en rettssak. Som angitt i note 3 gjelder dette en sak som har pågått siden 2017 og hvor ankeforhandling først ble avsluttet 18.12.2019. Mottatt erstatning, saksomkostninger og renter bokført i regnskapet i 2020 er det som er utbetalt til sameiet ifm. rettssaken i 2020. Det ble ikke foretatt periodisering av inntekter ifm. saken i perioden 2017-2019. Vår konklusjon er ikke modifisert som følge av dette forholdet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

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

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



Revisors beretning 2020 for Sameiet Moksneslia Terrasse



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 12. april 2021
RSM Norge AS

Mette Grinde
Statsautorisert revisor



SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE ORG.NR. 990 483 280, KUNDENR. 1422

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 081 088	2 022 514	2 081 000	2 440 000
Andre inntekter	3	6 423 880	32 216	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 504 968	2 054 730	2 081 000	2 440 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 126	-21 500	-29 000
Styrehonorar	5	-80 000	-86 000	-150 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-10 562	-10 625	-12 000	-12 000
Andre honorarer		-20 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-116 075	-112 803	-115 000	-118 000
Konsulenthonorar	7	-575 293	-162 167	-115 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-4 271 501	-170 750	-386 000	-7 723 500
Forsikringer		-376 298	-345 299	-350 000	-390 000
Kommunale avgifter	9	-3 380	-3 000	-5 000	-5 000
Energi/fyring		-107 537	-179 806	-175 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-299 073	-281 803	-281 800	-300 000
Andre driftskostnader	10	-376 461	-289 783	-340 800	-392 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 250 281	-1 654 161	-1 952 100	-9 430 000
DRIFTSRESULTAT		2 254 687	400 569	128 900	-6 990 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 888	13 398	0	0
Finanskostnader	12	-51 455	-55 736	0	-46 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-43 567	-42 338	0	-46 000
ÅRSRESULTAT		2 211 120	358 231	128 900	-7 036 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 211 120	358 231		



**SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE
BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	74
Kundefordringer		9 075	3 700
Forskuddsbetalte kostnader		77 291	77 723
Andre kortsiktige fordringer	13	413 715	0
Driftskonto OBOS-banken		2 843 273	240 580
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 940	0
Sparekonto OBOS-banken		1 921 750	1 516 479
Sparekonto OBOS-banken II		517 468	215 118
SUM OMLØPSMIDLER		5 787 582	2 053 674
SUM EIENDELER		5 787 582	2 053 674
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 671 938	460 818
SUM EGENKAPITAL		2 671 938	460 818
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 437 305	1 467 181
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 437 305	1 467 181
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 631	20 310
Leverandørgjeld		1 656 684	105 031
Skyldige offentlige avgifter	15	6 773	0
Påløpte renter		252	334
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 678 340	125 675
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 787 582	2 053 674
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 09.04.2021, Styret i Sameiet Moksneslia Terrasse

Kyrre Emaus /s/

Geir Sørum /s/

Svanhild J. Svendsen /s/

Terje Utstrand /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 396 032
Kabel-tv	293 928
Vedlikeholdsfond	158 304
Parkering	144 000
Lån leiligheter	88 824
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 081 088

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Parkeringsleie	3 000
Lokale-/lagerleie	12 800
Bodleie	1 000
Strøm	7 300
Oslo kemnerkontor	2 680
	6 397 100

Innbetaling fra utbygger i forbindelse med rettsak som har pågått siden 2017. Gjelder sak mellom Moksneslia Terrasse og Maja Eiendom Holding AS. Det som er bokført som andre inntekter i 2020 er det som ble utbetalt til sameiet i 2020. Sameiet fikk medhold i saken og Maja Eiendom Holding AS har betalt Kr. 6 397 100. Se spesifisering av utbetaling under.

Spesifisering:

Hovedkrav	kr	4 225 285
Saksomkostninger	kr	1 372 818
Forsinkelsesrenter	kr	798 998

SUM ANDRE INNTEKTER	6 423 880
----------------------------	------------------

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 720, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 562.



NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-506 623
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 808
Andre konsulentonorarer	-48 863
SUM KONSULENTHONORAR	-575 293

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

TFS Entreprenør AS	-3 637 414
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 637 414
Drift/vedlikehold bygninger	-73 332
Drift/vedlikehold VVS	-4 583
Drift/vedlikehold elektro	-383 573
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 754
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-101 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 913
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 976
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 388
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 271 501

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 380
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 380

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-950
Container	-7 818
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 682
Driftsmateriell	-449
Vaktmestertjenester	-73 603
Vakthold	-3 129
Renhold ved firmaer	-141 365
Snørydding	-49 579
Gressklipping	-62 476
Andre fremmede tjenester	-165
Kontor- og datarekvisita	-4 278
Trykksaker	-1 394
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 720
Andre kontorkostnader	-7 945
Porto	-2 423
Bank- og kortgebyr	-3 486
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-376 461



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	178
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 621
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
SUM FINANSINNTEKTER	7 888

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-51 429
Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	-51 455

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Innbetaling i 2021 i forbindelse med rettsak	413 715
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	413 715

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken, Totalt lån kr. 8.000.000,-

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	32 819
Nedbetalt i år	29 876
	-1 437 305
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-1 437 305

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 940
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 833
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 773

Saker til behandling:**5 Endring av revisor: (fremlagt av styret)****Godkjenning av revisor**

Orkla Revisjon AS (OR) har vært vår revisor i mange år. I 2018 ble selskapet innfusjonert i Revisorgruppen Orkla Trøndelag AS (ROT). Revisorgruppen Orkla Trøndelag har etter fusjonen vært vår revisor. Etter en fusjon i 2020 har Orkla Revisjon trukket seg ut av ROT og er nå «gjenoppstått» som Orkla Revisjon AS med de samme folkene som har vært våre revisorer tidligere.

Styret ønsker å beholde vår tidligere revisor og foreslår følgende:

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Sameiet Moksneslia Terrasse vedtar å benytte Orkla Revisjon AS som sameiets revisor.

Forslag krever alminnelig flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

6 Endring av vedtekter: (forslag fremlagt av styret)**Endring av vedtektene § 8.2**

I eierseksjonsloven § 25 gjeldende fra 01.01.18 er det inntatt en regel om at en seksjonseier, med samtykke fra styret, kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller på andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En saklig grunn for å nekte samtykke kan eksempelvis være kapasitetsbegrensninger i sameiets elanlegg.

I dagens vedtekt for sameiet (§ 8.2) står følgende:

- **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.**
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.

Dagens vedtekt dekker i hovedsak de krav som stilles i eierseksjonslovens § 25. Styret har vurdert at behovet for el-bil lading vil være økende i tida som kommer og at totalkapasiteten på strømtilførsel inn til sameiet kan bli marginal og i verste fall for liten ved å tillate økende antall ladepunkter for el-bil knyttet opp mot den enkelte seksjons egen måler/kurs. Ut fra dette fikk styret i 2020 utredet alternativer for egen infrastruktur for el-bil lading der tilgjengelig reservekapasitet ut over primærbehovet i sameiet blir kanalisert til dette formål.

Konklusjonen fra denne utredningen, som ble utført i samråd med uavhengig rådgiver, ble lagt fram for ekstraordinært årsmøte 06.08.20 der det ble fattet følgende vedtak:

- Styret innstiller på at det installeres ny infrastruktur for el-bil lading med tilkoplingsmulighet for 74 p-plasser ihht tilbud fra Grønn Kontakt AS. Kostnaden for infrastruktur belastes felleskostnadene i sameiet ihht. til brøk. Kostnad for lader og strømforbruk belastes hver enkelt i egen avtale med Grønn kontakt. Alle nye ladere og evt. oppgradering av eksisterende ladere skal tilkoples ny infrastruktur.

Styret oppfordrer alle som pr. i dag har installert lader om å knytte seg til en felles ladestruktur. Dette vil sannsynligvis betinge skifte av lader. Styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør.

Med bakgrunn i vedtak på ekstraordinært årsmøte 06.08.2020 forslås følgende endringer av vedtektenes § 8.2.

Forslag til vedtak:

Alle seksjoner i sameiet har innseksjonert egen parkeringsplass som har tilgang til oppkobling mot felles infrastruktur for el-bil lading. Alle nye ladere og evt. oppgradering av eksisterende ladere koblet mot egen måler til angjeldende seksjon tilknyttes infrastrukturen for el-bil lading. Lader skal bestilles av operatør til anlegget ihht. avtale mellom operatør og sameiet. Kostnader for lader, installasjon, abonnement mot operatør og strøm dekkes av den enkelte. Strømforbruk blir avlest og fakturert direkte i avtale mellom operatør og den enkelte eier av laderen.

Forslaget krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Det stemmes for eller mot forslaget.

Annen informasjon om sameiet**Vibbo**

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

Vaktmester

Sameiet Moksneslia Terrasse har avtale om vaktmestertjeneste med Orion.

Renhold

Sameiet har avtale med Orion om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har parkeringskjeller.

Nøkler

Nøkler kan kun bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6589894. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om



vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Moksneslia Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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



VEDTEKTER FOR SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjonering av sameiet.
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 02.10.2018

§ 1 FORMÅL

Sameiet Moksneslia Terrasse i Trondheim er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Moksneslia Terrasse består av 74 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1– 74. Gårdsnummer 102 og bruksnummer 223. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

§ 3.2

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet jf. lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr. 65.

§ 4 DISPOSISJONSRETT

§ 4.1

1) Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

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 kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 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.

4) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (3) 2. avsnitt, 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.

§ 4.2

Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 17.

§ 4.3

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 4.4

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 4.5

Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.



§ 4.6

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 4.7

Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 4.8

Til sameiets eiendom tilhører fellesareal som er en separat leilighet som kan benyttes til overnatting, møtelokaler og tilstelninger. Det er sameiets styre som administrerer bruken av denne.

§ 5 FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 6 FORSIKRING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Seksjonene som sameiet består av svarer for sin andelsmessige del av forsikringen. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

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

§ 7 FELLESAREAL

Sameiets styre forestår drift og vedlikehold av sameiets fellesarealer etter de beslutninger som blir truffet av årsmøtet.

§ 8 BOD / PARKERING

§ 8.1

Til boligseksjonene tilhører rett til 1 parkeringsplass i felles parkeringskjeller og 1 bod i eiendommens kjelleretasje, eller første etasje.

Den enkelte bod og parkeringsplass er seksjonert som tilleggsareal til boligseksjonene.

§ 8.2

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.

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.

§ 8.3

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. I Moksneslia Terrasse er alle parkeringsplasser reseksjonert som tilleggsareal til den enkelte bruksenhet.

§ 9 VEDLIKEHOLD

§ 9.1

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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, sikringskap 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 og glassfelt på veranda/terrasse som er forårsaket av uhell innen bruksenheten.

Seksjonseier er også pliktig til å dekke kostnader ved utskifting av evt. vifter på tak (f.eks. kjøkkenvifter) som er direkte tilknyttet bruksenheten (ikke fellesanlegg).

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 hæververk.

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 eller i utstyr 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.

§9.2

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 varmelegg 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.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledning samt sterk og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.

§ 10 FELLESKOSTNADER

§ 10.1

Sameiets felleskostnader – alle driftsutgifter og budsjetterte beløp til dekning av påregnelig, fremtidige vedlikeholdskostnader – skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles i henhold til den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysning av seksjonsbegjæringen. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret eller årsmøtet – til dekning av disse utgifter Kommunale avgifter, vann- og avløpsavgift, feieavgift, renovasjon og eiendomsavgift faktureres den enkelte seksjonseier direkte fra Trondheim kommune.

§ 10.2

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over de ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt overfor.

§ 10.3

Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 10.4

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.

§ 11 MISLIGHOLD

§ 11.1

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.

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.

§ 12 ÅRSMØTE**§ 12.1**

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Sakliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen angitt frist.

Årsmøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller at minst 5 av seksjonseierne skriftlig krever dette, og samtidig angir hvilke saker som kreves behandlet i årsmøtet. Innkalling skal skje innenfor samme frister som gjelder for årsmøte.

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.

§ 12.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Behandling av budsjett for inneværende år. Styret fastsetter budsjett høsten før årsskiftet.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 3 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
 - c) 1 varamedlem
 - d) revisor
 - e) valgkomité bestående av 2 personer
- 7) behandle vederlag til styret

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under 6a) og 6b) gjelder for to år av gangen. Valg under punkt 6c) og 6e) gjelder for ett år. Revisor anses valgt inntil ny revisor velges.

§ 12.3 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

§ 12.4

(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.

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



§ 12.5 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.

§ 12.6

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom seksjonseiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 12.7

Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 13 STYRET

§ 13.1

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 13.2

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 13.3

Styremøter avholdes når dette er påkrevd. Styret fører referatprotokoll.

§ 13.4

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettskjøpsforsikring. 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.



§ 13.5

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 13.6

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

§ 13.7

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 14 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

- a. Noens personlige forhold eller
- b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessig betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å besvare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

§ 15 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

§ 15.1

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners (16. juni 2017 nr 65) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

§ 15.2

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Vedtatt på konstituerende sameiemøte den 02/11/2006
§ 9.1 endret på årsmøte 27.03.2017
Sist revidert på ekstraordinært årsmøte 02.10.2018.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE

VELKOMMEN TIL SAMEIET MOKSNESLIA TERRASSE

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med 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.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten skal døra til heisrommet og bodene i carportanlegget alltid være låst når ingen oppholder seg der.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Andelseier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger andelseier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av andelseier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondensskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

TILKOMSTAREALER

Trapper, svalgang og heisrom skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.



RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På alle dager unntatt lørdag mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastet, i felles tilkomstveier, i heisrommet, i trapper.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere ved carportanlegget. Annet avfall skal sorteres og leveres i henhold til regler fra Kystmiljø. Større mengder avfall skal leveres ved godkjent mottak.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjennelse før montering av markiser, platter, levegger, port til carport e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

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

Vedtatt på stiftelsesmøte 02.11.06