



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 502 652	2 503 988
Sum inntekter		2 502 652	2 503 988
Kostnader			
Lønnskostnad		88 080	91 280
Annen driftskostnad		1 822 444	2 309 890
Sum kostnader		1 910 524	2 401 170
Driftsresultat		592 128	102 818
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 658	23 985
Sum finansinntekter		22 658	23 985
Annen finanskostnad		1 963	224
Sum finanskostnader		1 963	224
Netto finans		20 694	23 761
Ordinært resultat før skattekostnad		612 822	126 578
Ordinært resultat etter skattekostnad		612 822	126 578
Årsresultat		612 822	126 578
Totalresultat		612 822	126 578
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		612 822	126 578
Sum overføringer og disponeringer		612 822	126 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 123	236 009
Sum fordringer		90 123	236 009
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 717	1 513 027
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 891 717	1 513 027
Sum omløpsmidler		1 981 840	1 749 036
SUM EIENDELER		1 981 840	1 749 036

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 858 828	1 246 006
Sum opptjent egenkapital		1 858 828	1 246 006
Sum egenkapital		1 858 828	1 246 006
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		40 462	473 024
Annen kortsiktig gjeld		82 549	30 006
Sum kortsiktig gjeld		123 011	503 030
Sum gjeld		123 011	503 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 981 840	1 749 036



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge J og K 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 12.04.21
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.21.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

Det ordinære årsmøte i Sameiet Elvehavn Brygge J og K blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.04.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 20.04.21

Selskapsnummer: 1345 **Selskapsnavn** Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Fullmakt

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

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

Valg av protokollvitner:

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

Bente Bjerkadal og Elin Sørsæther velges som protokollvitner.

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

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

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



Saker til behandling:

Vedtektsendring punkt 8-1(1). Se sak 5 for saksfremstilling.

Forslag til vedtak

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

Økning av forsikringspremie, endring av budsjett og felleskostnader. Se sak 6 for saksfremstilling.

Forslag til vedtak

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

Sage ned tre mellom blokkene så bare Kirsebærtreet står igjen. Se sak 7 for saksfremstilling.

Forslag 1 til vedtak. I første omgang beskjæres det andre treet, så kirsebærtreet blir mer synlig.

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

Forslag 2 til vedtak. Det andre treet sages ned/fjernes.

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

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

Det skal velges 1 styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder (2 år)	Bente Karin Trana	
Styremedlem (2 år)	Ole Bjerkadal	
Styremedlem (2 år)	Evy Sørvik	
Varamedlem (1 år)	Marthe Garberg	
Varamedlem (1 år)	Eli Johanna Mathisen	

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kåre Bjerkan	Magnus Berrføtts Veg 14 B
Styremedlem	Ole Bjerkadal	Dyre Halses Gate 12
Styremedlem	Florian Blengsli	Dyre Halses Gate 10
Styremedlem	Tor-Olav Grønning	Dyre Halses Gt 10 LEIL K
Styremedlem	Ole-Kjetil Lagaard	Dyre Halses Gate 10
Varamedlem	Elin Sørsæther	Stadsing Dahls Gate 27
Varamedlem	Bente Karin Trana	Dyre Halses Gate 10

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Sameiet består av 67 seksjoner.

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

Dyre Halse Gate 10

Dyre Halse Gate 12

Gårds- og bruksnummer :

410 685

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

Sameiet 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 Elvehavn Brygge J og K har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

Styremøter

Det har vært holdt 5 styremøter. I tillegg har styremedlemmene i perioder kommunisert pr. e-post opptil 5 ganger pr. uke.

Forbruk av energi

Forbruket av varmt vann og elektrisk energi har vært normalt. Utgiftene utgjorde ca 21% mot normalt 25% av sameiets driftskostnader i 2020. Dette skyldes i hovedsak uvanlig lave energikostnader.

Sykkelparkeringen

Det er rimelig bra orden på stedet, men dessverre er det noen som setter igjen sykler ved flytting. Årets sykkelrydding ble foretatt i samarbeid med Velforeningen og de sykler som tydelig ikke var i bruk ble fjernet av vaktmester i slutten av september.

HMS

En HMS-runde viste ikke noen vesentlige avvik.

Vedlikehold

I henhold til vedlikeholdsplan for bygningene er det iverksatt og bestilt utbedringer.

Velforeningen Elvehavn Brygge, VEB

Vi har vært representert i VEB ved styremedlemmene Tor-Olav Grønning og Florian Blengsli. Viktige oppgave for VEB er administrasjon og vedlikehold av garasjen, samt ytre arealer og pådriver for å få Trondheim Kommune til å vedlikeholde sine arealer. I VEB diskuteres for øvrig saker av felles interesse.

Boligselskapene i Dyré Halses gate fra og med i nr. 2 til og med nr. 18 er medlem av VEB.

Firmaavtaler

Berendsen Tekstil Service, matteavtale i inngangspartiene.

Vifter og varmeanlegg, Bravida om viftene. Styret ser på aktuelle firma for service av varmeanlegget.

Teilia (tidligere Get) om TV og Internett.

Din Vaktmester om vaktmestertjenester.

Securitas om vaktjenester og nøkkeloppebevaring

Eir om renhold.

NOHA om vedlikehold av brannslanger.

Schindler om heisvedlikehold

Inspecta om heiskontroll

Varmeanlegget

Varmeanlegget sviktet i september/oktober, og det først iverksatt midlertidige tiltak som enten måtte endres eller ikke hadde tilfredsstillende effekt. Til slutt ble det skiftet/kjøpt deler for ca kr. 80 000,-. Styret arbeider med å inngå serviceavtale, og har sendt forespørsler til flere firmaer og vil velge det gunstigste angående tillit, tjenester og pris.



Uønskete hendelser

Flere tilfeller av ordensforstyrrelser etter sommerferien. Det er et problem hovedsakelig knyttet til utleieseksjonene. I noen tilfeller har Securitas blitt tilkalt. Seksjonseierne blir viderefakturert kostnadene med dette. Fra slutten av september har dette hatt god effekt. I og med at vi har en pandemi gående, ber styret alle vise ansvar i sosiale sammenhenger.

Tilbakeslag på kloakk/avløpsledninger og branntilløp.

For å unngå unødige kostnader vedrørende tilbakeslag/tette rør, unngå å benytte vask/toalett til å bli kvitt fett og avfall. Se informasjon på Vibbo, tema: Unngå tilbakeslag kloakk.

Sjekk gjerne Trondheim Renholdsverks oversikt: <https://trv.no/sortere/restavfall/>

Vær påpasselig når det stekes og kokes mat og drikke, bruk av stearinlys/åpen flamme etc. så branntilløp unngås. Slike hendelser påvirker også forsikringspremien, og dermed felleskostnadene til sameiet.

Kommunikasjon

Kommunikasjon med styret skal så langt det er mulig gjøres skriftlig, for bedre dokumentasjon og oppfølging. Det kan benyttes e-post:

elvehavnbryggejk@styrerommet.no eller melding fra vår nettside i Vibbo:

<https://vibbo.no/elvehavn-brygge-j-og-k>

Styret oppfordrer alle seksjonseiere til å gå inn på Vibbo og samtidig akseptere elektronisk kommunikasjon. I tillegg bør de som leier ut be sine leietakere registrere seg i Vibbo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 502 652.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 910 524.

Dette er kr 357 256 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader og noe lavere kostnader på vaktmestertjenester.

Resultat

Årets resultat på kr 612 822 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 858 829.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 567 000

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med kr 669 000 for 2021. Dette er kr 225 000 mer enn forbruk i 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 54 790. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Elvehavn Brygge J og K.

Lån

Sameiet Elvehavn Brygge J og K har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 1% reduksjon av felleskostnadene, en økning på kr 45 pr. måned på parkering og en økning på kr 12 pr måned på kabel-TV. Dette fra 01.01.21

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Elvehavn Brygge J og K

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Elvehavn Brygge J og K sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 612 822. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Heimdal, 9. mars 2021

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signaturforvalteren i Brønnøysundregistrene og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K ORG.NR. 987 762 462, KUNDENR. 1345

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 502 372	2 503 988	2 496 000	2 514 000
Andre inntekter	3	280	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 502 652	2 503 988	2 496 000	2 514 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 080	-11 280	-11 280	-13 000
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-8 750	-11 250	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-142 030	-138 435	-141 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-8 921	-7 713	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-525 273	-719 802	-495 000	-567 000
Forsikringer		-136 104	-119 358	-129 000	-150 000
Kostnader sameie		-73 468	-70 480	-74 000	-77 000
Energi/fyring	9	-445 743	-721 749	-750 000	-669 000
TV-anlegg/bredbånd		-311 502	-305 906	-315 000	-321 000
Andre driftskostnader	10	-170 653	-215 198	-248 500	-246 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 910 524	-2 401 170	-2 267 780	-2 304 000
DRIFTSRESULTAT		592 128	102 818	228 220	210 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 658	23 985	0	0
Finanskostnader	12	-1 963	-224	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 694	23 761	0	0
ÅRSRESULTAT		612 822	126 578	228 220	210 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		612 822	126 578		

**SAMEIET ELVEHAVN BRYGGE J OG K****BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 700	20 263
Forskuddsbetalte kostnader		81 071	215 746
Andre kortsiktige fordringer	13	351	0
Driftskonto OBOS-banken		420 595	469 925
Sparekonto OBOS-banken		513 005	311 385
Sparekonto OBOS-banken II		958 117	731 717
SUM OMLØPSMIDLER		1 981 840	1 749 036
SUM EIENDELER		1 981 840	1 749 036

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		1 858 828	1 246 006
SUM EGENKAPITAL		1 858 828	1 246 006

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		32 405	30 006
Leverandørgjeld		40 463	473 024
Annen kortsiktig gjeld	14	50 144	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 011	503 030
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 981 840	1 749 036

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 04.03.2021

Styret i Sameiet Elvehavn Brygge J Og K

Kåre Bjerkan /s/

Ole Bjerkadal /s/

Florian Blengsli /s/

Tor-Olav Grønning /s/

Ole-Kjetil Lagaard /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 809 420
Kabel-tv	311 952
Avsetn. vedlikeholdsfond	205 440
Parkering	180 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 506 992

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-4 620
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 502 372

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	280
SUM ANDRE INNETEKTER	280

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

Arbeidsgiveravgift	-11 280
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 080

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 921
SUM KONSULENTHONORAR	-8 921

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 470
Drift/vedlikehold VVS	-79 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 808
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 136
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 776
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-19 666
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 633
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-525 273

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 455
Fjernvarme	-345 288
SUM ENERGI / FYRING	-445 743

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-399
Vaktmestertjenester	-57 746
Vakthold	-11 753
Renhold ved firmaer	-95 071
Andre fremmede tjenester	-496
Trykksaker	-441
Andre kontorkostnader	-415
Porto	-946
Bank- og kortgebyr	-3 388
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-170 653

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	142
Renter av sparekonti i OBOS-banken	5 460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	689
Kundeutbytte fra Gjensidige	16 367
SUM FINANSINNTEKTER	22 658

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 963
SUM FINANSKOSTNADER	-1 963

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil, desember	351
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	351

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-50 144
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-50 144



Sak 5

Vedtaksendring, punkt 8-1(1)

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Pr i dag sier vedtektene; 8-1 (1): "Styret skal bestå av leder og 4-5 andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer."

"4-5" kom inn fordi valgkomiteen gjorde en feil for noen år siden. Nå er vi fire, slik det opprinnelig var, og det er nok.

Forslag til vedtak

8-1 (1) endres til "Styret skal bestå av leder og 4 andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer."

Styrets innstilling

Vedtektenes punkt 8-1 (1) endres til: Styret skal bestå av leder og 4 andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Vedtektenes punkt 8-1(1) endres til: Styret skal bestå av leder og 4 andre medlemmer.



Sak 6

Økning av forsikringspremie, endring av budsjett og felleskostnader.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På grunn av flere skader de senere år, hovedsakelig vannskader, har vårt forsikringselskap, Gjensidige, økt forsikringspremien fra kr 136' til 191'. Dette får betydning for budsjett og felleskostnader.

Styrets innstilling

Styret kan justere budsjett, og øke felleskostnader med 2%

Forslag til vedtak

Styret kan justere budsjett, og øke felleskostnader med 2%



Sak 7

Sage ned tre mellom blokkene så bare kirsebærtreet står igjen.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Kirsebærtreet, som er et pent tre, blir delvis overskygget av et annet tre. Spørsmål om det skal fjernes eller beskjæres, så kirsebærtreet blir mer synlig.

Styrets innstilling

I første omgang beskjæres det andre treet, så kirsebærtreet blir mer synlig.

Forslag til vedtak 1

I første omgang beskjæres det andre treet, så kirsebærtreet blir mer synlig.

Forslag til vedtak 2

Det andre treet sages ned / fjernes



Annem informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-posta dresse: elvehavnbyggek@styrommet.no

Vibbo

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

Vaktmester

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

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

Vektertjeneste

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

Parkering

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

Infrastrukturen er tilrettelagt for lading på alle plassene.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78563556. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Dersom det utenom OBOS Forsikrings åpningstid oppdages skade som krever snarlige tiltak for å unngå større skadeomfang kan skaden meldes direkte til forsikringsselskapet, Gjensidige på telefon 915 03 100.



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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



VEDTEKTER

for

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

Sist endret 26.05.20.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Elvehavn Brygge J og K.

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod i kjeller.

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Ordensregler blir fastsatt av sameiets styre.

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

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

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



4-2 Rettslig disposisjonsrett

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

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

4-3 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

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

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

4-5 Vedlikeholdsansvar

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og



gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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



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

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4-5 andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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



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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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



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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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



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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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



9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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



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

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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



Ordensregler for Sameiet Elvehavn Brygge J og K.

Vedtatt i styremøte 27. august 2019.

1. VELKOMMEN TIL SAMEIET

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

2. ANSVAR

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

3. INFORMASJON

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

4. SIKKERHET

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

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

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

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

5. PARKERING

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

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



6. FREMLEIE, RINGETABLÅ, DØRSKILT OG POSTKASSER

Eiere skal holde styret informert om hvem som til en hver tid bor i leiligheten. Styret skal også være orientert om når og hvis leiligheten brukes til korttidsutleie

Ringetablåene oppdateres av styret når eiere eller beboere ber om det. Navneskilt på postkassene er eiers ansvar, men skiltene skal være tilnærmet like og lages etter regler som finnes på sameiets nettsted.

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

7. RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

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

8. AVFALL

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

Ikke under noen omstendighet skal avfall plasseres utenfor containerne.



9. KLAGER

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

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