



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 934 054
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 440 800	2 087 748
Sum inntekter		2 440 800	2 087 748
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	142 625
Annen driftskostnad		2 133 500	2 166 374
Sum kostnader		2 304 650	2 308 999
Driftsresultat		136 150	-221 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 108	37 568
Sum finansinntekter		36 108	37 568
Annen finanskostnad		45	
Sum finanskostnader		45	0
Netto finans		36 063	37 568
Resultat før skattekostnad		172 213	-183 682
Årsresultat		172 213	-183 682
Totalresultat		172 213	-183 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 213	-183 682
Sum overføringer og disponeringer		172 213	-183 682



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 334	
Andre fordringer		81 571	97 988
Sum fordringer		87 905	97 988
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 575	657 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 575	657 004
Sum omløpsmidler		1 096 480	754 992
SUM EIENDELER		1 096 480	754 992

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		876 734	704 521
Sum opptjent egenkapital		876 734	704 521
Sum egenkapital		876 734	704 521
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		187 696	28 221
Annen kortsiktig gjeld		32 050	22 250
Sum kortsiktig gjeld		219 746	50 471
Sum gjeld		219 746	50 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 096 480	754 992



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393183

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 934 054
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Markus Skinstad Bakkejordet
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 993 934 054
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 440 800	2 087 748
Sum inntekter		2 440 800	2 087 748
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	142 625
Annen driftskostnad		2 133 500	2 166 374
Sum kostnader		2 304 650	2 308 999
Driftsresultat		136 150	-221 251
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 108	37 568
Sum finansinntekter		36 108	37 568
Annen finanskostnad		45	
Sum finanskostnader		45	0
Netto finans		36 063	37 568
Resultat før skattekostnad		172 213	-183 682
Årsresultat		172 213	-183 682
Totalresultat		172 213	-183 682
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		172 213	-183 682
Sum overføringer og disponeringer		172 213	-183 682



Organisasjonsnr: 993 934 054
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		6 334	
Andre fordringer		81 571	97 988
Sum fordringer		87 905	97 988
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 575	657 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 008 575	657 004
Sum omløpsmidler		1 096 480	754 992
SUM EIENDELER		1 096 480	754 992
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		876 734	704 521
Sum opptjent egenkapital		876 734	704 521



Sum egenkapital	876 734	704 521
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	187 696	28 221
Annen kortsiktig gjeld	32 050	22 250
Sum kortsiktig gjeld	219 746	50 471
Sum gjeld	219 746	50 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 096 480	754 992



Organisasjonsnr: 993 934 054
SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2107

Sameiet Nedre Baklandet 56



Velkommen til årsmøte i Sameiet Nedre Bakklandet 56

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Scandic Bakklandet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Disponering av overskudd
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedtektsendring - utleie av garasjeplass
9. Endring av husordensreglene
10. Problemer med fjernvarme
11. Vedlikehold av garasjekjeller
12. Beplanting
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nedre Bakklandet 56



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styreleder velges til møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2107 Årsrapport med regnskap m. revberetning.pdf

Sak 6

Disponering av overskudd

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å bygge opp igjen et vedlikeholdsfond. Det tidligere fondet ble disponert til malingsprosjektet for to år siden. I budsjettet for 2023 vedtok styret at 160.000 settes av til vedlikeholdsfond. Vi ønsker at årsmøtet vedtar avsetning til fondet, slik at bruk av fondet også må vedtas av årsmøtet og ikke styret alene.

Forslag til vedtak

Av årets overskudd, avsettes kr. 160.000 til vedlikeholdsfond.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse til styret var i fjor 150.000. Dette foreslås indeksregulert med årsveksten i konsumprisindeksen, som var 5.5%.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 158.250. Styret bestemmer selv fordelingen internt i styret.

Sak 8

Vedtektsendring - utleie av garasje plass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret mener det er viktig at vi til en hver tid vet hvem som er beboer i sameiet, enten det er eiere eller leietakere. Derfor ble det i fjor gjort endringer i vedtektene om at utleie skal forhåndsgodkjennes av styret. - Godkjennelse kan kun nektes dersom det er saklige og gode grunner for det.

Når det gjelder utleie av garasje plass, representerer det en viss fare ved at mange utenforstående får tilgang til sameiets arealer. Noen sameier har innført forbud for utleie av garasjeplasser til eksterne personer. Vi ønsker ikke å innføre det, men ønsker på linje med meldeplikt ved utleie av bolig, å ha oversikt over hvem som leier parkeringsplass i sameiet. Vi foreslår derfor en endring av paragraf 3 hvor endringen er vist i kursiv. Endringen betyr at leietakere av parkeringsplass ikke skal disponere nøkkelbrikke, men kun ha tilgang til garasjeåpner eller OBOS-nøkkel.

3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE, SAMTYKKE

Erverv av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper.

Utleie av leilighet og/eller garasje plass kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Ved utleie av garasje plass, skal leietaker kun gis tilgang til garasjekjeller.

Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av sameiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtatt

Vedlegg

2. 2107 Sameiet Nedre Bakklandet 56.pdf



Sak 9

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Tore Landmark:

For næringsseksjoner, har sameiet ved styret satt krav om at slik virksomhet skal holde stengt mellom kl. 23:00 og 06:00. Dette har f.eks. vært praktisert overfor Bakklandet Pizza og Grill. Det har imidlertid ikke vært nedfelt i vedtekter eller husordensregler. For ordens skyld, foreslås det at dette reflekteres i husordensreglene.

Styrets innstilling

Forslaget er ikke vurdert av styret fordi det ikke har vært avholdt styremøte etter at forslaget kom inn.

Forslag til vedtak

Under kapittelet "Bruk av Seksjon" legges det til følgende formulering: "Næringsvirksomhet skal holde stengt mellom kl. 23:00 og 06:00. Styret kan skriftlig gi unntak fra dette dersom virksomheten ikke anses å virke forstyrrende for de andre seksjonene."

Vedlegg

3. 2107 Sameiet Nedre Bakklandet 56.pdf
4. Blank side.pdf

Sak 10

Problemer med fjernvarme

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Tor-Arne Hegvik. Hva tenker styret må gjøres framover med fjernvarmeanlegget. Det er flere som har problemer med dette.

Forslag til vedtak

Foreløpig ikke noe forslag

Sak 11

Vedlikehold av garasjekjeller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Stig Bjerkhaug.



Det innføres avgift på parkeringsplasser til innkjøp av ny støvsuger og mulig en vaskemaskin. Parkeringskjeller trenger også en oppfriskning med maling av vegger og mye annet. Vedlikehold av garasjeport bør også gå på denne konto. Denne konto hvis mulig må disponeres av styret.

Styrets innstilling

Styret har vedtatt innkjøp av en manuell kostemaskin som skal benyttes i kjeller i tillegg/i stedet for støvsuger. Det støvsuges i dag 1 time hver uke. Støvsugeren er lite effektiv for grus, derfor blir det kjøpt inn kostemaskin.- Støvsugeren trenger vedlikehold og vil bli erstattet dersom den ikke kan repareres.

Vaskemaskin koster betraktelig mye mer enn en manuell kostmaskin og det vil også være problemer med hvor den kan tømmes.

Når det gjelder vedlikehold av garasje generelt, så mener styret at det bør gå av det normale budsjettet i og med at alle seksjonseiere også har en garasjeplass.

Styret er enig at det er behov for en viss oppgradering av garasjekjeller

Forslag til vedtak

Styret vurderer hva som kan gjøres i garasjekjeller innafor årets budsjett og budsjetterer evt. med nødvendig vedlikehold på neste års budsjett.

Sak 12

Beplanting

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Francesfreye Stang-Sturt

Det vil være fint med et par busker til nederst på plenen ved innkjørselen, da det vil skjerme bedre for de som bor i første etasje.

Styrets innstilling

Forslaget overleveres til Grønn komité. Årsmøtet inviteres til å diskutere andre forslag til forbedring av utearealene.

Forslag til vedtak

Forslaget sendes til Grønn komité

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til styret for sameiet Nedre Bakklandet 56 2024

Valgkomiteen har bestått av Frode Brøndbo og Ragnhild Setsaas

Styret har i året som er gått bestått av:



- *Tore Landmark - styreleder - ikke på valg nå*
- *Marte Melhus - styremedlem - ikke på valg nå*
- *Per Morten Lundahl - styremedlem - ikke på valg nå*
- *Tove Kulseng - styremedlem - på valg*
- *Marny Bordal Skogtrø - varamedlem - ikke på valg nå*
- *Birger Henriksen - varamedlem - ikke på valg nå*

Som årsmøtet ser, var valgkomiteens arbeid denne gangen relativt enkelt - å foreslå ett medlem til styret.

At det bare var ett medlem, skyldes tidligere valg, og endring av vedtektene mht til funksjonstid. En konsekvens kan bli at bare ett styremedlem sitter igjen i sameiets styre neste år, når de øvrige funksjonstid tar slutt. Valgkomiteen har derfor tillatt seg å komme med forslag som kan bøte på dette.

For å oppnå at det i framtida blir to på valg og to som ikke er på valg, foreslår valgkomiteen at det velges to nye styremedlemmer i år. Dette er innfor vedtektene, som sier at det skal være fra tre til fem medlemmer i styret. Om ett år kan antallet styremedlemmer igjen reduseres til fire dersom det er ønskelig, i det tre medlemmer da er på valg. Alternativet at noen nå går ut av styret for å få til 2 pluss 2-rytmen, virker ikke hensiktsmessig, og er uansett ikke noe valgkomiteen har mandat til å foreslå.

Ideelt sett burde også varamedlemmene, når de nå er to som velges for to år, ha samme rytme, én på valg og én som fortsetter. Valgkomiteens forslag betyr at dette oppnås. Alle de foreslåtte er forespurt og har sagt seg villig til å stille.

Valgkomiteen foreslår som nye styremedlemmer

Tove Kulseng og Marny Bordal Skogtrø

Dette medfører behov for å velge nytt varamedlem etter Marny Bordal Skogtrø. Valgkomiteen foreslår *Tor-Arne Hegvik*

Grønn komite har bestått av

Wigdis Dypvik, Anette Vaagland, Ragnhild Setsaas

Valgkomiteen foreslår gjenvalg.

Grønn komite legger til at det er åpent for flere medlemmer.

Innstilling

Styret støtter valgkomiteens forslag om å utvide styret midlertidig med et medlem til.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marny Bordal Skogtrø
- Tove Kulseng

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Tor-Arne Hegvik

Valg av 3 grønn komite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grønn komite:

- Anette Vaagland
- Ragnhild Setsaas
- Wigdis Dypvik

Sak 14

Valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges to personer til valgkomité

Styrets innstilling

Styret foreslår gjenvalg

Forslag til vedtak

Ragnhild Setsaas og Frode Brøndbo velges



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tore Landmark	Nedre Bakklandet 58 B
Styremedlem	Tove Kulseng	Nedre Bakklandet 56
Styremedlem	Per Morten Lundahl	Nedre Bakklandet 56
Styremedlem	Marte Melhus	Nedre Bakklandet 56
Varamedlem	Birger Dimitrij Henriksen	Nedre Bakklandet 56
Varamedlem	Marny Bordal Skogtrø	Nedre Bakklandet 56

Valgkomiteen

Ragnhild Setsaas Nedre Bakklandet 56

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-postadresse nb56@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Nedre Bakklandet 56

Sameiet består av 77 seksjoner.

Sameiet Nedre Bakklandet 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993934054, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

409 87

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

Sameiet Nedre Bakklandet 56 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 11 styremøter i løpet av 2023.

Av saker som styret har arbeidet med kan nevnes:

- **Innbrudd**

- Det har vært 4 mindre innbrudd i løpet av 2023.
 - Tilfelle 1: to tyver kom inn ved å følge etter person inn hovedinngangen i 58B og brøt opp døra til garasjekjeller
 - Tilfelle 2: en tyv brøt opp døra til 58B sør med rå makt. Lommebok stjålet i leilighet i 1. etg.
 - Tilfelle 3: en tyv kom inn garasjeport som sto åpen etter bil som kjørte ut garasjeporten. Stjal sykkel
 - Tilfelle 4: to tyver kom inn garasjeport ved å løfte opp porten. Gjorde innbrudd i en bod og stjal div. ting.
- Alle er blitt anmeldt. I følge de tilbakemeldingene vi har fått, har en person fått påtaleunnlatelse fordi han hadde så mange andre forhold å svare for. De andre er frikjent eller ikke påtalt.

- **Bedre sikring av sameiet og garasjekjeller mot innbrudd**

- Kraftigere dører. De dørene som ble ødelagt under innbruddet i mellomjula i fjor er skiftet ut med kraftigere typer, samt at det er satt på kraftigere holdemagneter på noen dører og det er satt på beslag for å minske faren for at dørene kan brytes opp
- Utbedring av boddører. Et større antall boddører er skiftet ut.
- OBOS-nøkkel. Vi har innført digitale nøkler via mobil på alle fellesdører. Dette muliggjør at håndverkere kan få adgang uten at vaktmester eller styret må stille opp. Det muliggjør også at for eksempel leietakere ikke trenger å få utlevert brikke, men kan benytte mobil for åpning av dører. Det har vært problemer med noen av de låsene som ble montert inn til bodgangene. Disse vil bli skiftet ut.
- Sikring av port til atriet. Det er satt på et skråstilt gitter over porten for å gjøre det vanskeligere at noen kan kripe over.
- Gjennomgang av utleverte brikker. Brikkene administreres av Låssenteret. Over tid har oversikten blitt ufullstendig og feil. Vi har hatt en større gjennomgang og klart å rette opp en del av feilene. Brikker som er mistet er nå i stor grad fjernet fra systemet. Men dette er et tilbakevendende arbeid som må gjentas regelmessig. Vi ønsker å redusere antall utleverte brikker ved at leietakere og sporadiske brukere (for eksempel pårørende) heller benytter OBOS-nøkkel.

- **Brannsikring – brannvarsling og nødlys.**

- Vintervoll hadde lovpålagt gjennomgang av brannvarslingsanlegget og nødlys. Det ble påpekt en større mengde avvik. Noen av disse har vi vært klar over i flere år. Alle middels og alvorlige avvik ble rettet. Dette var en større omkostning på over 100.000 kr.

- **Mulig oppsigelse av pizzarestaurant**

- Etter flere møter i løpet av 2023 og tilbakemelding fra vår advokat hos OBOS har vi foreløpig konkludert med at vi ikke står sterkt nok til å kunne kreve tvangssalg av seksjonene. Saken ble dermed foreløpig avsluttet.
- Vi har fått refundert mesteparten av de juridiske utgiftene i forbindelse med dette arbeidet via vår forsikring.

- **Mindre reparasjoner, flikking og maling på diverse innvendig areal.**
 - Bl.a. er heisdører og diverse vegger i oppganger malt.
 - Div. Postkasser i 58B er skiftet etter ødeleggelse etter innbrudd.
- **Klager**
 - Det har vært en klage over besøk av rusete personer og mye politioppbud. Klage til beboer er avsendt. Samtidig ser det nå ut til at problemene er løst.
 - Det har vært en klage over at vaktmester og andre tjenesteleverandører parkerer i kjeller på dagtid. Styret har imidlertid akseptert slik nødvendig parkering.
 - Klage på viftestøy fra yoga-senteret. Yoga-senteret holder i skrivende stund på med utbedringer for å minske støyen
 - Firmaer i Fischebrygga bruker vår søppelkontainer. Det er avtalt at de to leilighetene i Fischebrygga kan bruke vår kontainer, men vi har hatt mange tilfeller av at personer/renholdere fra næringsdelen av brygge også bruker våre kontainere. Eier av Fischebrygga har informert internt om at dette ikke skal forekomme.
 - Det har ikke vært klager på festbråk i 2023!
- **Utvendig arbeid/Grønn komite**
 - Grønn komite har som alltid gjort et utmerket arbeid med å sørge for innkjøp av blomster i blomsterkasser, vedlikeholdt disse og sørget for at utearealene er i god stand (utover det TOBB Byggdrift er ansvarlig for)
 - Dugnad (arrangert av Grønn komite) Det ble som vanlig etablert dugnad med godt oppmøte.
 - Ny redskapsbod. Det er etablert bod utafor inngangen til 58B sør. Denne vil bli benyttet til oppbevaring av grill. (gass kan ikke oppbevares i kjeller) og hageredskaper. Sykkelstativ som er blitt bygd inn i b
 - Pusset opp benker
- **Vannskader**
 - Det har vært tre mindre vannskader. Disse har ikke resultert i forsikringskade. Den ene skaden var synlig i trappeoppgangen i nr. 56. Årsaken er fremdeles ukjent.
 - Vi har gjennomført en spørreundersøkelse hvor vi har bedt alle sjekke det tekniske varmeskapet i leiligheta. Vi har fått 42 tilbakemeldinger. Dette har avdekket kun en mindre lekkasje. Den har eier utbedret.
- **Arbeid på Fischebrygga**
 - Naboen vår har pusset opp bygget og det framstår nå mye penere. Det har medført en del belastning på sameiet når det gjelder fremmedparkering og tidvis anleggsbråk. Men vi har hatt et utmerket samarbeid med eier av brygga som har vært flink til å informere oss underveis.
- **Vibbo og styreportal**
 - Vi har nå hatt OBOS som forretningsfører i over ett år. Erfaringene generelt er gode. Når det gjelder de digitale tjenestene ser det ut til å fungere veldig bra. Vi får mye tilbakemeldinger fra beboere via Vibbo og det er enkelt for styret å informere beboere hurtig. Styreportalen inneholder verktøy som gjør det enkelt for oss administrere alt fra møter, leverandører, avtaler, OBOS-nøkkel med mer. Administrasjonen av styreaktiviteter er i dag hel-digital.
 - Det er noen beboere som er ikke-digitale. De får ikke alltid like mye informasjon som de digitale, men vi sørger for at viktig informasjon fra styret blir enten hengt opp på oppslagstavle eller lagt i postkassen. Eksempel på info som kun deles via Vibbo vil være oppslag fra beboerne, informasjon om



status på garasjeport, status på låser på fellesdører. Vi oppfordrer derfor alle som har mulighet til det, å laste ned Vibbo. Dette gjelder både eiere og leietakere.

Saker det bl.a. blir arbeidet med i 2024

- Bedring av vaktmestertjenester.
 - Vi er ikke helt fornøyd med tjenestene som TOBB Byggdrift leverer. Dette gjelder spesielt snøbrøyting/strøing, vedlikehold av grøntareal og generelt responstid hos administrasjonen i TOBB Byggdrift. Dette vil bli fulgt opp med møte med leverandør.
- Skifte av garasjeport
 - Ny garasjeport er bestilt. Monteres i løpet av våren.
- Utskifting/reparasjon av takvifter.
- Etter utbedring av brannvarslingsanlegget, har det kommet inn tilbakemeldinger på at det fremdeles er noen som ikke er i stand til å høre brannalarmen. Det vil bli fulgt opp hvordan det kan avhjelpes.
- Utvidelse av video-overvåkingsanlegget.
 - Nytt kamera er satt opp i nedkjørsel slik at vi kan se evt. påkjørsler av port og om noen tukler med betjeningspanelet. Gammelt kamera er flyttet slik at vi nå ser bodrekka innerst i garasjen.
- Rensing av fjernvarmeanlegg.
 - Primærsida av fjernvarmeanlegget vil bli påkoplest spesielt renseutstyr for å fjerne magnetitt-partikler (små metalliske partikler), dette vil kanskje bedre varmegjennomstrømningen til enkelte leiligheter som i dag har problemer.
- Følge opp arbeidet med å fjerne støy fra vifta til yoga-senteret.
- På nytt følge opp problemer med Bakklandet Pizza i forbindelse med mangelfull brannsikring med mer.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er litt høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak montering av ståldører.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 876 743,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nedre Bakklandet 56.

Lån

Sameiet Nedre Bakklandet 56 har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnader for året 2024:

- Brøkfordelte felleskostnader økte med 6% fra og med 01.01.2024.
- Renhold økte med 6% fra og med 01.01.2024.
- Kabel-TV/Bredbånd økte med kr 18,- per måned per seksjon fra og med 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



BDO

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

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

BDO AS

Jarle Hauvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JOLL-O20DA-KMZ8V-UELX0-6A3X1-8GPK4



PENNEO

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

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

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-22 13:47:06 UTC



Penneo DokumentID: JOLL-O20DA-KMZ8V-UELXO-6A3X1-8GPK4

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

18 av 38

2107 Årsrapport med regnskap m. revberetning.pdf



SAMEIET NEDRE BAKLANDET 56
ORG.NR. 993 934 054, KUNDENR. 2107

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 262 732	2 087 748	2 263 000	2 399 000
Andre inntekter	3	178 068	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 440 800	2 087 748	2 263 000	2 399 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-17 625	-17 625	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-125 000	-125 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-17 639	-10 750	-13 400	-14 200
Forretningsførerhonorar		-98 695	-125 211	-99 700	-105 000
Konsulenthonorar	7	-21 460	-98 872	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-984 432	-1 099 990	-804 000	-779 900
Forsikringer		-311 416	-228 294	-301 000	-350 000
Kommunale avgifter	9	16 789	25 123	-25 500	-3 200
Energi/fyring	10	-88 429	-81 852	-80 000	-87 000
TV-anlegg/bredbånd		-283 751	-271 586	-270 700	-304 000
Andre driftskostnader	11	-344 469	-274 943	-324 100	-362 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 304 650	-2 308 999	-2 101 025	-2 216 450
DRIFTSRESULTAT		136 150	-221 251	161 975	182 550
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 108	37 568	0	0
Finanskostnader	13	-45	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		36 063	37 568	0	0
ÅRSRESULTAT		172 213	-183 682	161 975	182 550
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		172 213	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-183 682		



SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56
ORG.NR. 993 934 054, KUNDENR. 2107

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		160	5 123
Kundefordringer		6 334	0
Forskuddsbetalte kostnader		81 411	72 672
Andre kortsiktige fordringer		0	20 193
Driftskonto OBOS-banken		1 008 575	657 004
SUM OMLØPSMIDLER		1 096 480	754 992
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 096 480	754 992
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		876 734	704 521
SUM EGENKAPITAL		876 734	704 521
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 050	22 250
Leverandørgjeld		187 696	28 221
SUM KORTSIKTIG GJELD		219 746	50 471
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 096 480	754 992
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.03.2024
Styret i Sameiet Nedre Bakklandet 56

Tore Landmark /s/

Marte Melhus /s/

Tove Kulseng /s/

Per Morten Lundahl /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 823 340
Kabel-TV/Bredbånd	270 684
Renhold	168 708
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 262 732

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadesak innbrudd i 2022, Gjensidige	178 068
SUM ANDRE INNETEKTER	178 068

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket julemiddag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 639.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 281
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 078
SUM KONSULENTHONORAR	-21 460

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-295 741
Drift/vedlikehold VVS	-74 245
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 113
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 950
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-23 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-314 788
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-99 863
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-984 432

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	16 789
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	16 789

Negativ saldo på konto 7721, skyldes krednitnotaer fra perioden 2022 for vann & avløp.

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-83 260
Fjernvarme	-5 168
SUM ENERGI / FYRING	-88 429

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

Lokalleie	-4 900
Container	-6 390
Driftsmateriell	-4 001
Vaktmestertjenester	-57 720
Renhold ved firmaer	-149 156
Snørydding	-65 503
Gressklipping	-24 250
Andre fremmede tjenester	-14 814
Trykksaker	-6 557
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Andre kontorkostnader	-1 606
Telefon, annet	-2 236
Bank- og kortgebyr	-3 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-344 469

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 282
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	157
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 719
Andre renteinntekter	950
SUM FINANSINNEKTER	36 108

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-45
SUM FINANSKOSTNADER	-45



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88934317. 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.



VEDTEKTER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

(org.nr. 993 934 054)

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet den 25.02.2009

Sist endret i årsmøte 27. April 2023

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Nedre Bakklandet 56. Sameiet består av 73 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiet skal ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 409, bnr. 87 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art. Tomten er eiertomt på 3.775 m².

2. RÅDERETT

Hver sameier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Sameierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Ingen kan erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

Til hver boligseksjon er oppført en parkeringsplass i parkeringskjeller. Av de fire næringsarealene i sameiet, har kun den største bruksrett til en parkeringsplass. I tillegg disponerer denne og skal ha tilgang til, teknisk rom.

Alle sameiere har bruksrett til parkeringsplass ut fra seksjonsbegjæringens bestemmelser og vil kunne videre disponere denne til fordel for den/dem som vedkommende sameier til parkering. Ut fra gjeldende reguleringsbestemmelser gjelder for tre av de største boligseksjoner at de har ytterligere en eller to parkeringsplasser.



For fire av parkeringsplassene gjelder at de er tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Dette gjelder plassene som disponeres av seksjonene 56, 59, 60 og 69. Sameiere og medlemmer av dennes husstand med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger seksjonseierssameiers å bytte parkeringsplass, jfr. lov om eierseksjoner § 26. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret fastsetter rutiner for tildeling og administrerer bytter. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Sameier har mulighet for tilgang til ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplass(er) sameier disponerer via sameiets ladenett. Kostnader ved tilkopling, vedlikehold og bruk av ladepunkt dekkes av den enkelte sameier.

Med bakgrunn i områdets reguleringsplan disponeres to parkeringsplasser av 2 boligseksjoner i Nedre Baklandet 58C og 10 plasser disponeres av Nygata 28B.

Der en eller flere sameiere er gitt en enerett til bruk av fellesareal skal alle kostnader til drift og vedlikehold av dette arealet dekkes av vedkommende seksjon/er.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser.

For utvendige bygningsmessige endringer utført av sameier etter forutgående skriftlig godkjenning av styret eller årsmøtet, gjelder at vedlikeholdsansvaret for endringene påhviler seksjonseier, med mindre styret eller årsmøtet har gjort skriftlig vedtak om noe annet. I tilfelle seksjonseier har gjennomført endringer som ikke er godkjent eller misligholder vedlikeholdsansvaret, kan styret pålegge vedkommende å tilbakeføre endringene eller besørge disse utført for seksjonseieres regn

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



3. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UMLEIE, SAMTYKKE

Erverv av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper. Utleie kan ikke finne sted uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold av sameiers plikter, jfr. regler om salgspålegg i § 20.

4. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på sameiernes felles forpliktelser overfor sameiet og utgjør mislighold.

5. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Dette gjelder ikke kollektiv avtale om kabel-tv/internett som fordeles med et likt beløp pr. boligseksjon (flatt).

Den enkelte sameier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer sameieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Sameier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre sameiernes krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttes gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. lov om eierseksjoner § 38.



6. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

Det påhviler den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameieren har enerett til å bruke, herunder innvendige flater på balkong. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller bruksenhetene eller ulemper for andre sameiere. For øvrig gjelder reglene om vedlikehold og erstatningsansvar i lov om eierseksjoner § 32 og 34.

7. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellessarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført. For øvrig gjelder reglene om vedlikehold og erstatningsansvar i lov om eierseksjoner § 33 og 35.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

8. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre-fem medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

9. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.



10. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

12. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsregnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

13. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:



- a) styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- b) valg av styremedlemmer, evt. varamedlemmer, valgkomite og «Grønn komite»
- c) andre saker som er nevnt i innkallingen

14. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har én stemme. Sameiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene



Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere. Det samme gjelder tiltak som går ut over sameiernes bo- eller bruksinteresser.

Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning kan bare gjennomføres hvis disse sameierne uttrykkelig sier seg enige. Dette gjelder når tiltaket fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

15. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

16. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

17. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

18. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal sameier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring skal tegnes av den enkelte sameier.



Ved uaktsomhet fra sameier(e) eller beboer(e) som medfører skade på sameiets fellesareal/egen bruksenhet og som går inn under sameiets forsikring, vil sameier bli viderefakturert for den egenandel som sameiet måtte betale ved evt. forsikringsoppgjør.

19. 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 noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

20. MISLIGHOLD

Sameiers (eller de som sameier gir adgang til sin seksjon eller sameiets fellesareal) 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.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

Ved utleie av seksjon hvor leietaker misligholder vedtektene eller husordensreglene, kan styret ved 3. gangs forseelse kreve at sameier avslutter utleieforholdet. Dersom sameier ikke etterfølger et slikt krav, ansees det som et vesentlig mislighold av vedtektene.

21. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NEDRE BAKKLANDET 56

Sist endret på årsmøte 27.04.2023

Alle seksjonseiere har ansvar for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand og de som gis adgang til leiligheten. Formålet med husordensreglene er å sikre orden, ro og et godt bomiljø.

BRUK AV FELLESOMRÅDER

Enhver seksjonseier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de øvrige seksjonseiere ved all bruk av fellesområder. Alle må medvirke til å holde sameiets fellesområder rent og ryddig.

Kjøretøyer, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel eller vanlig bruk. Felles dører og porter skal holdes låst til enhver tid.

Grilling kan bare skje uten vesentlig plage for de øvrige beboerne. Det tillates kun bruk av gass- eller elektrisk grill. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde.

Søppel skal legges i anviste beholdere. Restavfall, papp og papir, plastemballasje og spesialavfall sorteres etter renholdsverkets sorteringsliste for avfall. Annet og større avfall må fraktes bort av den enkelte beboer. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer.

Parkering må foregå slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte bruksenhetene. Ulovlig hensatt kjøretøy vil bli fjernet fra sameiets fellesområder for eiers risiko og regning.

Utvendige bygningsmessige endringer av enhver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsettes i tillegg at den enkelte seksjonseier selv sørger for å innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser. Montering av lykter, skilt, platter, parabolantennener, varmepumper og lignende kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret.



Utvendig markise kan monteres i henhold til standard tilsvarende utforming og farge som Sandatex 407/52. Levegg i form av vertikalkassett kan monteres i henhold til tilsvarende standard. Kassett skal være grå. Maksimal høyde på vertikalkassett er 140 cm. Alle markiser skal være ensfargede.

BRUK AV BOLIGSEKSJON

Seksjonen må ikke brukes slik at det oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere i sameiet.

Det skal være alminnelig nattero i tidsrommet kl. 23.00 - 06.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av musikkanlegg og musikkinstrumenter.

Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter kl. 20.00.

Ved gjennomføring av særlig støyende arbeid skal naboer varsles i god tid på forhånd.

Ved lengre fravær plikter seksjonseier å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tiltak slik at vann og ledninger i seksjonen ikke fryser.

DYREHOLD

Det er ingen særskilte restriksjoner på dyrehold, men det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige sameiere eller andre som ferdes på sameiets område.

Dyr skal alltid føres i bånd eller holdes i bur på sameiets område av ansvarlig person, og holdes unna sandkasser og lekeplasser. Lufting av husdyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at de gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en samlet interesseavveining finner det nødvendig av hensyn til andre beboere (for eksempel av helsemessige hensyn overfor allergikere eller lignende) eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.



OVERTREDELSE

Klager på andre seksjonseiere for brudd på husordensreglene skal forsøkes tatt opp direkte med vedkommende seksjonseier, og søkes løst i minnelighet, før styret kontaktes.

Klager som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig til styrets leder. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseier. Varselet skal inneholde opplysninger om at fortsatte eller gjentatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter. Vesentlig mislighold er grunnlag for salgspålegg etter lov om eierseksjoner § 26.

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 2107 Selskapsnavn: Sameiet Nedre Baklandet 56

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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