



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 370 091  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 09.08.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 116 552	2 142 582
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 116 552</b>	<b>2 142 582</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 062	118 664
Annen driftskostnad		2 868 807	1 730 742
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 989 869</b>	<b>1 849 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-873 317</b>	<b>293 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 440	12 480
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 440</b>	<b>12 480</b>
Annen finanskostnad		499	1 933
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>499</b>	<b>1 933</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 941</b>	<b>10 547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-865 375	303 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	
Andre fordringer		326 350	1 156 423
Sum fordringer		326 560	1 156 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 792 949	2 279 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 792 949	2 279 225
Sum omløpsmidler		2 119 509	3 435 648
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 119 509</b>	<b>3 435 648</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 116 770	1 982 146
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 116 770</b>	<b>1 982 146</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 116 770</b>	<b>1 982 146</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		83 724	417 619
Skyldige offentlige avgifter		58 229	
Annen kortsiktig gjeld		860 785	1 035 884
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 002 738</b>	<b>1 453 503</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 002 738</b>	<b>1 453 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 119 509</b>	<b>3 435 648</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549492

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 916 370 091  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Strandveien 43  
7067 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 916 370 091  
LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 116 552	2 142 582
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 116 552</b>	<b>2 142 582</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		121 062	118 664
Annen driftskostnad		2 868 807	1 730 742
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 989 869</b>	<b>1 849 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-873 317</b>	<b>293 176</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 440	12 480
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 440</b>	<b>12 480</b>
Annen finanskostnad		499	1 933
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>499</b>	<b>1 933</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 941</b>	<b>10 547</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-865 375	303 723
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>



Organisasjonsnr: 916 370 091  
LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		210	
Andre fordringer		326 350	1 156 423
Sum fordringer		326 560	1 156 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 792 949	2 279 225
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 792 949	2 279 225
Sum omløpsmidler		2 119 509	3 435 648
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 119 509</b>	<b>3 435 648</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 116 770	1 982 146
Sum opptjent egenkapital		1 116 770	1 982 146



<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 116 770</b>	<b>1 982 146</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	83 724	417 619
Skyldige offentlige avgifter	58 229	
Annen kortsiktig gjeld	860 785	1 035 884
Sum kortsiktig gjeld	1 002 738	1 453 503
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 002 738</b>	<b>1 453 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 119 509</b>	<b>3 435 648</b>



Organisasjonsnr: 916 370 091  
LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

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

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Lade Alle Start Boligsameie 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 14. mai 2021 kl 1200
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21. mai 2021 kl 1200

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og 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 Lade Alle Start Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14. mai 2021 kl 1200 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 21. mai 2021 kl 1200.

**Selskapsnummer:** 7579 **Selskapsnavn** Lade Alle Start Boligsameie

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

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### 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.

Bjørnar Leithe og Egil Grislingås.

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring av sameiets egenkapital.

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 105 000,-.

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



**Saker til behandling:**

Saksfremstilling ang. basketballbanen. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

**Forslag til vedtak: Få tilbake basketballbanen.**

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

Saksfremstilling ang. automatisk dørlukker ved heis. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

**Forslag til vedtak: Montere automatisk dørlukker på alle dørene til heisen.**

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

Saksfremstilling ang. måkereir. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

**Forslag til vedtak: Få vaktmester til å fjerne reirene fra takene, før måkene har lagt egg i dem.**

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

Saksfremstilling ang. endring av husregler: Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

**Forslag til vedtak: Nytt punkt legges til i ordensreglene:**

**8.6: Sameiets korktavler kan benyttes av beboere og styret for å henge opp oppslag.**

**Reklame for kommersielle tjenester som f.eks. meglertjenester er ikke tillatt.**

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

Saksfremstilling ang. beising av svalganger. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

**Forslag til vedtak: Styret får i oppgave å jobbe videre med å få til beising av dekke på svalganger.**

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

Saksfremstilling: Innglassing av veranda. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

**Forslag til vedtak: Styret får i oppgave å gjennomføre planlegging, byggesøknad og å inngå avtale med leverandør slik at leilighetseiere som ønsker det på egen kostnad kan gjennomføre innglassing av sin balkong. Sameiet dekker kostnadene rundt planlegging og byggesøknad.**

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

Saksfremstilling: Innglassing av balkonger- vedtektsendring. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

**Forslag til vedtak: Vedtektsendring:**

**Det legges til følgende setning i bestemmelse 9-8 (2) a).**

**Det tillates innglassing av balkonger i henhold til utarbeidet tilbud og mal fra styret, når dette er innhentet. Alle kostnader i forbindelse med innglassing må seksjonseier stå for selv, eventuelt fordeles dersom sameiet mottar faktura for dette. Dette gjelder alle fremtidige forespørsler om innglassing. Det forutsettes at tiltaket godkjennes av Trondheim kommune.**

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



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

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Øyvind L. Schei	
Styremedlem 2 år	Knut Olsen	
Varamedlem 1 år	Kristian Rimol Børseth	
Varamedlem 1 år	Elma Ajanovic	
Valgkomite 1 år	Egil Grislingås	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder /styrets postkasse innen fristen 21. mai 2021 kl 1200, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bjørnar Leithe	Julianus Holms Veg 62
Styremedlem	Elma Ajanovic	Julianus Holms Veg 64
Styremedlem	Stephen A. Dahlberg	Julianus Holms Veg 58
Styremedlem	Lars Ivar Jørgensen	Julianus Holms Veg 64
Styremedlem	Øyvind L. Schei	Julianus Holms Veg 60
Varamedlem	Kristian Rimol Børseth	Julianus Holms Veg 60

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Lade Alle Start Boligsameie

Sameiet består av 120 seksjoner.

Lade Alle Start Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916370091, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Julianus Holms Veg 56  
Julianus Holms Veg 58  
Julianus Holms Veg 60  
Julianus Holms Veg 62  
Julianus Holms Veg 64  
Julianus Holms Veg 66

Gårds- og bruksnummer :  
412            408

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.

Lade Alle Start Boligsameie 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 EY.



## Styrets arbeid

I perioden siden årsmøtet i 2020 har styret hatt 3 møter. Medlemmer fra styret i Lade Allé Start har også deltatt på styremøter i Lade Allé Garasjesameie.

Styret har fulgt opp løpende avtaler med leverandører, i tillegg til å innhente tilbud og bestille nødvendige tjenester utenom faste avtaler.

I denne perioden har styret gjennomført bytte av leverandør for TV og internett, i henhold til vedtak på årsmøtet i 2020. Forøvrig har styret fulgt opp eksisterende avtaler med leverandører.

På grunn av smittevernhensyn så har dugnad og fysiske møter ikke blitt arrangert som normalt i denne perioden.



## 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 2 116 500,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 989 869,-.

Dette er kr 1 203 869,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak det ikke var fakturert ut strøm som Lade Alle Hjem boligsameie hadde forskuddsbetalt siden 2017. Dette medførte at det var et etterslep for strøm, men dette er altså a jour nå. I tillegg har sameiet endret nøkkelsystem som gjorde at kostnadene også ble høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 865 375,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### 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 1 116 771,-

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering.

### Lån

Lade Alle Start Boligsameie 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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS  
Dronningens gate 7B, NO-8006 Bodo

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Fax:  
www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Lade Allé Start Boligsameie

## Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lade Allé Start Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, ikke er revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

## Uttalelse om øvrige lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige 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 bokføringskikk i Norge.

Bodø, 15. april 2021  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Ronny Brevik  
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Lade Allè Start Boligsameie

A member firm of Ernst & Young Global Limited

11 av 33

2

Penneo Dokumentnøkkel: D1K0A-SEHW5-ATHAH-51A2O-P3LX3-EYECD



# 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."

## Ronny Øyvind Brevik

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-284381

IP: 89.162.xxx.xxx

2021-04-15 15:39:58Z



Penneo Dokumentnøkkel: D1K0A-5EHWS-ATHAH-5TA2O-P3LX3-EYECD

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/validate>

12 av 39



## LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 116 500	2 109 220	2 117 000	2 317 000
Andre inntekter	3	52	33 362	0	167 400
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 116 552</b>	<b>2 142 582</b>	<b>2 117 000</b>	<b>2 484 400</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 062	-14 664	-15 000	-15 000
Styrehonorar	5	-105 000	-104 000	-105 000	-105 000
Revisjonshonorar	6	-6 188	-6 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-154 380	-150 465	-153 000	-156 000
Konsulenthonorar	7	-1 254	0	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-680 300	-453 633	-401 500	-541 800
Forsikringer		-184 910	-170 940	-171 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-18 364	-22 625	-19 800	-19 800
Kostnader sameie		-160 800	-198 100	-160 800	0
Energi/fyring	10	-873 912	-4 239	-50 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-255 380	-296 802	-280 000	-691 080
Andre driftskostnader	11	-533 318	-427 939	-413 900	-463 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 989 869</b>	<b>-1 849 406</b>	<b>-1 786 000</b>	<b>-2 388 180</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-873 317</b>	<b>293 176</b>	<b>331 000</b>	<b>96 220</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	8 440	12 480	0	0
Finanskostnader	13	-499	-1 933	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 941</b>	<b>10 547</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-865 375</b>	<b>303 723</b>	<b>331 000</b>	<b>96 220</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	303 723		
Fra opptjent egenkapital		-865 375	0		

**LADE ALLÉ START BOLIGSAMEIE  
BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 523	30
Kundefordringer		210	0
Forskuddsbetalte kostnader		204 718	216 212
Andre kortsiktige fordringer	14	120 109	940 181
Driftskonto OBOS-banken		56 508	1 144 440
Skattetrekkskonto OBOS-banken		43 410	0
Sparekonto OBOS-banken		1 693 031	1 134 785
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 119 509</b>	<b>3 435 648</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 119 509</b>	<b>3 435 648</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 116 770	1 982 146
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 116 770</b>	<b>1 982 146</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 481	52 349
Leverandørgjeld		83 724	417 619
Skyldige offentlige avgifter	15	58 229	0
Energiavregning	16	590 847	375 318
Annen kortsiktig gjeld	17	241 457	608 217
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 002 738</b>	<b>1 453 503</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 119 509</b>	<b>3 435 648</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 17.03.2021, Styret i Lade Alle Start Boligsameie

Bjørnar Leithe /s/  
Lars Ivar Jørgensen /s/

Elma Ajanovic /s/

Stephen A. Dahlberg /s/  
Øyvind L. Schei /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	1 521 900
TV/bredbånd	273 600
Garasje	160 800
Driftsforening	160 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 116 500</b>

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

Korrigeringer på reskontro	21
Nøkler	31
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>52</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 000
Påløpte feriepenger	-102
Arbeidsgiveravgift	-14 960
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 062</b>



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 105 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 254
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 254</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-237 083
Drift/vedlikehold VVS	-37 059
Drift/vedlikehold elektro	-26 858
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 707
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 366
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 530
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-30 238
Drift/vedlikehold brannsikring	-96 215
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 245
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-680 300</b>

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

Eiendomsskatt	-3 840
Vann- og avløpsavgift	-14 524
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-18 364</b>

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

Elektrisk energi	-698 482
Fjernvarme	-168 847
Andre fyringskostnader	-6 583
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-873 912</b>

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

Container	-12 904
Driftsmateriell	-1 781
Vaktmestertjenester	-95 008
Vakthold	-25 613
Renhold ved firmaer	-288 209
Snørydding	-39 367
Gressklipping	-55 814
Andre fremmede tjenester	-427
Trykksaker	-1 308
Andre kontorkostnader	-395
Porto	-3 909
Bank- og kortgebyr	-4 787
Velferdskostnader	-3 797
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-533 318</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	194
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 246
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>8 440</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-499
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-499</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt, ikke fakturert fjernvarme for 2017, 2018 og 2019 til Trondheim Kommune	120 109
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>120 109</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-43 410
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 819
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-58 229</b>

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto 2016)	-501 384
Forskuddsinnbetalinger (a konto 2020)	-503 184
Forskuddsinnbetalinger (a konto 2020 fakturert Lade Alle Hjem Boligsameie)	-519 768
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 524 336</b>

**KOSTNADER**

Techem	139 651
Fjernvarme (Kostnad 2016)	278 736
Fjernvarme (Kostnad 2020)	689 732
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 108 119</b>

Uoppgjorte avregninger (Lagt på giro januar 2021) -174 630

**SUM ENERGIAVREGNING -590 847**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-102
Energi avregning 2019, for mye innbetalt har tilbake betalt i 2021.	-1 672
Påløpte kostnader	-239 683
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-241 457</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Vaktmester

Sameiet har avtale med Bygg og Landskapspleie som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Parkering

Sameiet har parkeringsplass i egen parkeringskjeller som er organisert som en anleggseiendom.

### Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1110698. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



**Energimerking**

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



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 105 000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 105 000,-



Sak 5

## **Basketballbanen**

**Forslag fremmet av:** Øystein Bakken

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

Ønsker at basketballbanen kommer tilbake. Føler ikke at det er kommet en saklig begrunnelse for at kurvene på banen ble skrudd ned. Har fått noen indirekte grunner men det har ikke blitt tatt opp på årsmøtet.

### **Styrets innstilling**

Styret fikk mye klager på bråk fra basketballbanen når kurvene var der. Vi er derfor skeptisk til om det er i beboerens interesse å sette opp igjen basketkurvene.

### **Forslag til vedtak**

Få tilbake basketballbanen



Sak 6

## **Automatisk dørlukker ved heis**

**Forslag fremmet av:** Sigurd Seierstad

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

Dørene står ofte åpne ved inngangen til heis. Dette er ikke bra ved dårlig vær da det kommer inn fukt der. Videre er det bedre brannsikkerhet å ha dørene lukket.

### **Styrets innstilling**

På grunn av krav til tilgjengelighet for funksjonshemmede så kan ikke mekanisk dørlukker/dørpumpe monteres. For å oppfylle kravene må vi bruke elektrisk dørautomatikk av tilsvarende type som det vi har på dørene inn til trappeoppgangene. Per i dag er det ikke stikkontakt i nærheten, så det må også legges opp strøm frem til dørene. Styret har tidligere undersøkt pris på dette og kommet frem til en pris på omtrent 30.000kr per dør. Det er 24 slike dører i sameiet, altså 720.000kr totalt.

På grunn av kostnaden så anbefaler ikke styret dette forslaget da dette vil medføre en økning i felleskostnader for den enkelte sekjjonseier.

### **Forslag til vedtak**

Montere automatisk dørlukker på alle dørene inn til heisen.



Sak 7

## **Fjerne måkereir før det er lagt egg i dem.**

**Forslag fremmet av:** Sigurd Seierstad

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

Måkene bråker ganske mye nå på våren, videre så kan de være aggressive mot oss i toppetasjene. Det er lovlig å fjerne reirene før måkene legger egg i dem. Om vi gjør det i år, vil det bli mindre bråk fra måkene.

### **Styrets innstilling**

Det er forbudt å fjerne reir i hekketiden. Slik styret forstår loven så gjelder det også i perioden på våren rett før måkene legger egg. Det vi kan gjøre er å rydde taket så godt som mulig utenom hekketiden. Desverre vil nok ikke det være 100% effektivt.

### **Forslag til vedtak**

Få vaktmester til å fjerne reirene fra takene, før måkene har lagt egg i dem.



Sak 8

**Endring av husordensregler - Reklame på oppslagstavler**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret har fått klager fra beboere på at korktavlene i oppgangene brukes til å henge opp reklame for kommersielle produkt/tjenester, hovedsaklig meglertjenester.

Styret forelår derfor et nytt punkt i ordensreglene for å stadfeste at det ikke er tillatt

**Forslag til vedtak**

Nytt punkt legges til i ordensreglene:

8.6: Sameiets korktavler kan benyttes av beboere og styret for å henge opp oppslag. Reklame for kommersielle tjenester som f.eks. meglertjenester er ikke tillatt.



Sak 9

## **Beising av svalganger**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Basert på tilbakemelding fra beboere vurderer styret å organisere beising av dekke på svalganger. Beisingen vil i hovedsak ha til hensikt å gjøre dekket penere. Styret antar at dette kan gjennomføres som dugnad eller med innleide firma innenfor de økonomiske rammene til sameiet (ingen økning i felleskostnadene).

### **Forslag til vedtak**

Styret får i oppgave å jobbe videre med å få til beising av dekke på svalganger



Sak 10

### **Innglassing av balkonger**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Vårt nabosameie Lade Alle Hjem har utført innglassing av noen balkonger. Enkelte beboere i vårt sameie har kontaktet styret med ønske om å få gjennomført tilsvarende innglassing.

#### **Forslag til vedtak**

Styret får i oppgave å gjennomføre planlegging, byggesøknad og å inngå avtale med leverandør slik at seksjonseiere som ønsker det på egen kostnad kan gjennomføre innglassing av sin balkong. Sameiet dekker kostnadene rundt planlegging og byggesøknad.



Sak 11

## **Innglassing av balkonger -vedtektsendring**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Viser til forslag om innglassing av balkonger og at styret eventuelt får i oppdrag å legge til rette for dette. Dersom sak 10 blir vedtatt, er det behov for en vedtektsendring. I dag sier vedtektene våre bestemmelse 9-8 (2) a, at den enkelte seksjonseier må søke om innglassing og at saken behandles på årsmøtet, fordi innglassing medfører fasadeendring.

Styret ønsker å legge til rette for at tillatelse allerede innvilges dette årsmøtet for de som ønsker å gjennomføre et slikt tiltak.

Det legges derfor frem forslag om å gi forhåndsgodkjenning for de som ønsker å innglassere sin balkong, i henhold til det styret gis fullmakt til i sak nummer 10.

Saken utgår dersom sak 10 ikke blir vedtatt.

### **Forslag til vedtak**

Det legges til følgende setning i bestemmelse 9-8 (2) a).

Det tillates innglassing av balkonger i henhold til utarbeidet tilbud og mal fra styret, når dette er innhentet. Alle kostnader i forbindelse med innglassing må seksjonseier stå for selv, eventuelt fordeles dersom sameiet mottar faktura for dette. Dette gjelder alle fremtidige forespørsler om innglassing. Det forutsettes at tiltaket godkjennes av Trondheim kommune.



## VEDTEKTER

for

Lade Allé Start Boligsameie, org. nr. 916 370 091

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18.06.19 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Lade Alle Start Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.11.2015.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 120 boligseksjoner på eiendommen gnr. 412, bnr. 408 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 1 tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong/terrasse som angitt i seksjonsbegjæringen

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

#### 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.

(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.



(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. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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



### 3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4. Parkeringsplasser, bodareal, spesialrom/tekniske rom og felles uteareal/Velforening

### 4-1 Parkeringsplasser

Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 412 bnr. 405. Parkeringskjelleren utgjør et eget sameie, Lade Alle Garasjesameie, med egne vedtekter, og inngår ikke i Lade Alle Start Boligsameie. Seksjoner med p-plass eier en ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-plass, og skal dekke sin del av kostnadene til drift og vedlikehold av eiendommen.

### 4-2 Bodareal og Spesialrom/tekniske rom

Parkeringskjeller under området, gnr. 412 bnr. 405 (jf punkt 4-1), innehar et avgrenset område med bodareal og spesialrom/tekniske rom som disponeres av Lade Alle Start Boligsameie. Dette arealet plikter Lade Alle Start Boligsameiet å drifte og vedlikeholde, samt dekke kostnadene forbundet med dette.

### 4-3 Felles uteareal/Velforening

Lade Alle Start Boligsameie vil være eier av ideell andel av felles tomt sammen med Lade Alle Hjem Boligsameie. Drift og vedlikehold skal utføres av Lade Alle Driftforening (navn kan endres ved opprettelse), med egne vedtekter, der sameiet/seksjonseiere er pliktige eiere/medlemmer. Lade Alle Start Boligsameie skal dekke sin del av kostnadene til drift og vedlikehold av eiendommen.

## 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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende



veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

## **6. Felleskostnader, pant sikkerhet 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. Kostnader til kabel-TV og andre produkter levert sammen med kabel-TV (for eksempel bredbånd) fordeles likt på seksjonene.

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

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

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



## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2 til 6 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Av styrets medlemmer utpekes sameiets representant(er) til Lade Alle Garasjesameie gnr. 415 bnr. 405 og Lade Alle Driftforening (navnet kan endres ved opprettelse). Utpekelsen utføres av styret i styremøte.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret. 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 seksjonseierens 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. Styret kan gi prokura.

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket 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 vesentlige 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 ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

## 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

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

## 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 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.



## **11-4 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.

## **12 Kameraovervåking av fellesarealer**

Sameiermøtet har godkjent installering og kamera/videoovervåking av fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldene lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking.



## Husordensregler for Lade Allé Start Boligsameie

Vedtatt 18. Juni 2019

### 1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til sameiets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.2 Eiere plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av leietakere og besøkende.
- 1.3 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet viderefremmes til sameiets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene kan vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.

### 2. Overdragelse og utleie av leilighet

- 2.1 Ved utleie skal navn og telefonnummer til leietaker sendes til styret på [ladeallestart@styrerrommet.net](mailto:ladeallestart@styrerrommet.net)
- 2.2 Eiere er ansvarlige for at leietakere informeres om og følger husordensreglene.

### 3. Sjøppel

- 3.1. Sjøppel skal håndteres i henhold regler og retningslinjer fra Trondheim Renovasjon, se <http://trv.no>.
- 3.2. Sjøppel skal ikke hensettes ved nedkastene eller andre steder på fellesområdene. Dersom nedkastene er fulle må søplet kastes et annet sted eller oppbevares i den enkeltes leilighet frem til det kan kastes på riktig måte.

### 4. Fasade

- 4.1 Ingen fasadeendring kan gjøres uten styrets tillatelse. En fasadeendring vil si enhver endring som forandrer fasadens helhetlige uttrykk. Solskjerming, boder, fastmontert belysning, endring av farge på maling og liknende er eksempler på fasadeendring som krever godkjenning.
- 4.2 Blomsterkasser og liknende skal henge på innsiden av rekkverket, og på under nivået som er dekket.

### 5. Dyrehold

- 5.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt.
- 5.2. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang for hund hele året.
- 5.3. Avføring fra dyr skal fjernes fra sameiets fellesarealer.

### 6. Bruk av leilighet og sportsbod

- 6.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0600 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk.



- 6.2. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.
- 6.3. Ha omtanke for nabolaget og brannfaren når det benyttes grill på terrassene. Det er kun elektrisk grill eller gassgrill som er tillatt å bruke.
- 6.4. Gassflasker, eksplosiver og brannfarlige væsker skal ikke oppbevares i sportsbod eller under bakkenivå.
- 6.5. Veggene til sportsbodene er utført i netting for å ikke påvirke tekniske anlegg som brannvarsling, sprinklersystem og belysning. Det er ikke tillatt å tette nettingen med plater, papp, stoff eller tilsvarende som påvirker funksjonen til de tekniske anleggene.
- 6.6. Stikkontaktene i bodene skal kun brukes til fryser/kjøleskap, og sporadisk bruk f.eks. til lamper, støvsugere, verktøy, osv. Grunnen til det er at strøm som brukes i bodene ikke går via adskilte målere, og at det elektriske anlegget i bodene ikke er dimensjonert for strømkrevende apparater.

## 7. Parkeringskjeller

- 7.1. Parkeringskjelleren er organisert som et eget sameie med egne ordensregler og vedtekter. Alle beboere plikter å overholde disse.
- 7.2 Kjøring og parkering av motorkjøretøy er forbudt på alle arealer tilhørende sameiet, arealer tilhørende Lade Allé Hjem boligsameie, og arealer som tilhører sameiene i fellesskap. Dette gjelder ikke parkeringskjelleren eller innkjøring til parkeringskjelleren. Styret kan inngå avtale med selskaper om å ilegge bøter eller fjerne biler ved brudd på dette.

## 8. Fellesarealer

- 8.1. Røyking er ikke tillatt i innendørs fellesarealer eller på svalganger.
- 8.2. Definerte hageflekker foran leilighetene i 1. etg. er ikke fellesareal.
- 8.3. Sykler skal bare parkeres på tiltenkt område. Forøvrig skal eiendeler eller søppel ikke hensettes i fellesarealer. Etterlatte gjenstander kan bli fjernet av vaktmester / styret.
- 8.4. Alle dører skal holdes lukket.
- 8.5. Ved skade på fellesareal så skal dette meldes til vaktmester eller styret umiddelbart. Eier er ansvarlig for skader de eller deres leietakere eller gjester har forårsaket.

## 9. Brannvarslingsanlegg

- 9.1. Alle beboere plikter å sette seg inn hvordan brannvarslingsanlegget fungerer, se eget dokument utarbeidet av styret angående dette.
- 9.2 Ved falsk alarm er beboeren ansvarlig for å luften ut og avstille, slik at unødvendig evakuering og utrykning kan unngås. Kostnader for unødvendig utrykning kan viderefaktureres til eier av den aktuelle seksjonen.
- 9.3. Brannalarm skal aldri avstilles uten at årsaken til utløsningen er identifisert, og det er klarlagt at den ikke utgjør noen fare.
- 9.4 Etter at brannalarmen er utløst i en hel blokk eller flere blokker skal ikke brannvarslingsanlegget avstilles utenom etter avtale med brannvesenet.

## 10. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

- 10.1. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.



10.2. Dersom bruker av leiligheten til tross for skriftlig advarsel ikke overholder husordensreglene, kan styret pålegge salg eller fravikelse av seksjonen ihht. vedtektene for sameiet og eierseksjonsloven.