



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 08.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 643 220	1 582 380
Sum inntekter		1 643 220	1 582 380
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 281 558	1 148 957
Sum kostnader		2 350 018	1 217 417
Driftsresultat		-706 798	364 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 065	11 347
Sum finansinntekter		32 065	11 347
Annen finanskostnad		7 275	8 896
Sum finanskostnader		7 275	8 896
Netto finans		24 790	2 451
Resultat før skattekostnad		-682 008	367 414
Årsresultat		-682 008	367 414
Totalresultat		-682 008	367 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-682 008	367 414
Sum overføringer og disponeringer		-682 008	367 414



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			
Andre fordringer		164 084	64 956
Sum fordringer		164 084	64 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 169	2 048 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 169	2 048 071
Sum omløpsmidler		1 228 252	2 113 027
SUM EIENDELER		1 228 252	2 113 027

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		987 762	1 669 770
Sum opptjent egenkapital		987 762	1 669 770
Sum egenkapital		987 762	1 669 770
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 614	131 896
Sum annen langsiktig gjeld		54 614	131 896
Sum langsiktig gjeld		54 614	131 896
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 055	46
Leverandørgjeld		174 725	311 315
Annen kortsiktig gjeld		4 096	
Sum kortsiktig gjeld		185 876	311 361
Sum gjeld		240 490	443 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 252	2 113 027



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370573

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Frederik Skalstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 911 681 501
SAMEIET MOHOLT AKTIV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 643 220	1 582 380
Sum inntekter		1 643 220	1 582 380
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 281 558	1 148 957
Sum kostnader		2 350 018	1 217 417
Driftsresultat		-706 798	364 963
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 065	11 347
Sum finansinntekter		32 065	11 347
Annen finanskostnad		7 275	8 896
Sum finanskostnader		7 275	8 896
Netto finans		24 790	2 451
Resultat før skattekostnad		-682 008	367 414
Årsresultat		-682 008	367 414
Totalresultat		-682 008	367 414
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-682 008	367 414
Sum overføringer og disponeringer		-682 008	367 414



Organisasjonsnr: 911 681 501
SAMEIET MOHOLT AKTIV

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			
Andre fordringer		164 084	64 956
Sum fordringer		164 084	64 956
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 169	2 048 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 064 169	2 048 071
Sum omløpsmidler		1 228 252	2 113 027
SUM EIENDELER		1 228 252	2 113 027
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		987 762	1 669 770
Sum opptjent egenkapital		987 762	1 669 770



Sum egenkapital	987 762	1 669 770
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 614	131 896
Sum annen langsiktig gjeld	54 614	131 896
Sum langsiktig gjeld	54 614	131 896
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 055	46
Leverandørgjeld	174 725	311 315
Annen kortsiktig gjeld	4 096	
Sum kortsiktig gjeld	185 876	311 361
Sum gjeld	240 490	443 257
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 228 252	2 113 027



Organisasjonsnr: 911 681 501
SAMEIET MOHOLT AKTIV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7284

Sameiet Moholt Aktiv



Velkommen til årsmøte i Sameiet Moholt Aktiv

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:

19. mars 2024 kl. 18:00, OBOS sine lokaler i Ranheimsvegen 9..

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. Fastsettelse av honorarer
7. Sikring mot innbrudd i bodarealer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Moholt Aktiv



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammeteliste 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

Protokollfører og protokollvitne velges av årsmøtet.



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) Årets resultat føres mot egenkapitalen

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. 7284 Årsrapport Sameiet Moholt Aktiv.pdf
- 2. 7284 Sameiet Moholt Aktiv.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 60 000,-.



Sak 7

Sikring mot innbrudd i bodarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter det siste innbruddet i våre bodarealer, har styret vurdert at områdene i kjelleren bør sikres på en bedre måte. Styret har derfor tatt kontakt med Avarn Security AS, og fått et tilbud på sikkerhetstjeneste. Tilbudet baserer seg på 3 stk. sentraler, som dekker bodområdet og varmesentralen, bodområdet med sykkelbod 1 (under B-bygget) og bodområdet med sykkelbod 2 (under C-bygget).

Av fellesområdene i kjelleren er det da bare trimrommet og skiboden som ikke er dekket (foruten selve parkeringskjelleren).

Dette inngår i tilbudet:

- 1 stk. sentral
- 1 stk. tastatur med sirene
- 1 stk. sirene
- 1-2 stk. kameradetektorer etter behov
- 1 stk. magnetkontakt
- Kodebrikker for enkelt å slå alarmen av/på
- Alarmskilt og oblater

Alle beboere får tilgang til alle områdene med samme kodebrikke for enkelt å slå alarmen av/på.

Kostnader

- Installasjonskostnad: 3 sentraler a kr. 499 = kr. 1497 eks. mva.
- Abonnementkostnad: 3 sentraler a kr. 499 pr. måned = kr. 17 964 eks. mva. pr. år. Dvs. kr. 576 pr. leilighet pr. år.

Tjenesten inkluderer:

- Trådløs alarmsystem fra Avarn Security
- Avarn mottar og behandler alle signaler og bilder fra alarmen på deres 24/7 alarmstasjon.
- App med bilder og av- og påslag av alarmen, samt hendelseslogg med bilder av utløst alarm.
- Auto-påslag av alarm om ønskelig
- Fri utrykning og servicetekniker
- Fri fjernbetjening fra Avarn Security sin alarmstasjon
- Avarn merker opp områdene med tydelige Avarn Security skilt. Dette gir en dokumentert preventiv effekt mot innbrudd/ran.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å vurdere og eventuelt inngå avtale med Avarn Security, eller lignende leverandører, om sikringstiltak med kameraovervåking, for å sikre våre fellesarealer mot innbrudd.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Bjørn Ove Lurfald

Valg av 1 styremedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 2 år:

- Elin Merethe Todal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- John Emil Nordhagen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Bjørn Angell Refsnes
- Ingebrigt Kulset



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vibeke Stein	Frode Rinnans Veg 98
Styremedlem	Bente Øvre	Frode Rinnans Veg 98
Styremedlem	Kjell Ivar Iversen	Frode Rinnans Veg 100
Styremedlem	Bjørn Ove Lurfald	Frode Rinnans Veg 100
Varamedlem	John Emil Nordhagen	Frode Rinnans Veg 96

Valgkomiteen

Ingebrigt Kulset	Frode Rinnans Veg 100
Helge Hallstein Nielsen	Frode Rinnans Veg 98

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: moholtaktiv@styrerommet.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Moholt Aktiv

Sameiet består av 39 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

54 47

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

Sameiet Moholt Aktiv har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Forsikring

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



Styrets arbeid

Styremøter

Styret har i løpet av året avholdt 7 styremøter og budsjettmøte med OBOS Forvaltning

Dugnad

Vårdugnad og beboermøte ble gjennomført 10.mai 2023. VIBBO ble benyttet som nå er blitt vanlig for oss. Godt oppmøte, blide sameiere og en avslutning med grilling. Bruken av digitale løsninger ser nå ut til å være en naturlig kommunikasjon for sameierne. Styret fortsetter videreutvikle kommunikasjonen på VIBBO.

Maling av blokkene.

Et stort stykke arbeid ble utført mai - august med maling av utvendige fasader. OBOS Prosjekt bekrefter godt utført malingsjobb. Total kostnad kr.1.081.875 inkl tilleggssarbeid, Rosenborg malerservice/Lundeberg malerservice. Finansiert med oppsparte midler.

Vedlikeholdsplan

Som opplyst i fjor er OBOS Prosjekt engasjert til å utarbeide en vedlikeholdsplan. I skrivende stund foreligger den, og styret skal ha en gjennomgang med prosjektleder før årsmøtet. I tillegg til det som er utarbeidet ønsker styret å ta med viktige ting som varmesentral anlegget, asfaltering og tilsyn og vedlikehold av takene våre. Det er inngått avtale (2024) med Trondheim Tak om det siste punktet, tilsyn og vedlikehold, vedr tak- og membrantekking.

Det er også innhentet tilbud på asfaltering for å se kostnaden. Blir aktuelt om 2-5 år. Vedlikeholdsplanen blir et godt styringsverktøy for videre arbeid om framtidig forvaltning og økonomisk planlegging. Styret kommer tilbake med informasjon om planen og framtidige kostnader når vi har kvalitetssikret tallene.

Nye armaturer

Skiftet ut lysarmaturer, parkeringskjeller og bodområder til nye armaturer for ledlys. Kostnad kr.93.294,- Skansen Elektro AS.

Innbruddssikring.

Innhentet tilbud etter bodinnbrudd. Tilbud Avarn Security AS som sak på Årsmøtet. Informasjon og priser oppgis i saken.

Beslag til nøkkelbokser.

For å hindre innbrudd/hærverk på nøkkelbokser til åpning av dører, er montering av beslag på nøkkelboksene utført av Beslag Consult AS. Kostnad kr.9.613,-.

HMS internkontroll

Internkontrollforskriften gjennomføres via OBOS styrerommet.no HMS modul. Styret har gjennomført pålagte og frivillige rutiner i,hht, forskriften og utbedret feil og mangler fortløpende.



Bredbånd og TV

Innhentet tilbud om ny felles avtale i 3 år. Valgt Telenor Frihet M for fleksible løsninger. Kr 531 pr måned, ingen prisøkning og frosset prisøkning i 1 år. Ny Wifi ruter II og ny T-We boks II. Avtalen ble inngått som følge av behov for oppgradering av system, uten kostnad for sameiet. Styret anser tilbudet som meget godt.

Diverse

Belegningsstein rundt 2 sluk i tunet er hevet. Utført av Orion vaktmesterservice.

Vask og senere omvask av parkeringskjeller er utført.

Det er montert/skiftet til 3 nye vandalsikre utelamper ved nedkjøringen til P-kjeller.

Sameiet vårt så dagens lys i 2012 og anleggene begynner å bli eldre. Reparasjoner vil bli nødvendig på kort varsel. I 2023 har vi blant annet fått erfare utbedring på heisene, reparasjon på garasjeport og reparasjon på varmpumpene etter rørlekkasje.

Det er og blir kostnader med utskifting av diverse slidedeler og reparasjoner etter hvert på anlegget.

Styret har testet ut "OBOS nøkkel" (digitale nøkler) på garasjeporten og tre dører.

Systemet fungerte ikke som forventet og vi har takket nei til tilbudet.

Styrets arbeidsplaner for 2024

Vedlikeholdsplan ferdiggjøres, oppdateres, kontrolleres og vil som et godt styringsverktøy, gi grunnlag for framtidig forvaltning og økonomisk planlegging for kommende utgifter.

Styret har inngått en avtale med Techem Norge AS om utskifting av energimåler og vannmålere i alle leiligheter. Vil bli foretatt i år før sommerferien.

Nærmere kunngjøring vil bli gitt når oppstartsmøte er avholdt og fremdriften på arbeidene er klarlagt.

Informasjon til sameierne og eventuelle konsekvenser for fellesutgifter.

HMS oppgaver videreføres.

Brannsikkerhet og forbedret brannvarsling vil være et av styrets oppgaver i 2024.



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.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 682 008,- 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 1 042 376.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med ordinære drift og vedlikeholdskostnader.

Energikostnader

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 Moholt Aktiv.

Lån

Sameiet Moholt Aktiv har lån i OBOS-banken.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024 fra 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 MOHOLT AKTIV

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MOHOLT AKTIV.

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,



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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 715FH-7A856-QZAO2-VFPIM-7XYJF-SOOEL



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-27 13:33:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 715FH-7A856-QZAO2-VFPIM-7XYJF-SQOEL

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>

14 av 33

7284 Årsrapport Sameiet Moholt Aktiv.pdf



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 643 220	1 582 380	1 643 000	1 643 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 643 220	1 582 380	1 643 000	1 643 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 837	-16 310	-7 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-78 020	-75 008	-78 800	-82 400
Konsulenthonorar	6	-17 440	-25 084	-45 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-1 562 191	-457 230	-1 635 315	-605 000
Forsikringer		-104 255	-95 807	-105 400	-115 000
Energi/fyring		-57 576	-52 889	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 114	-227 364	-236 700	-248 300
Andre driftskostnader	8	-207 127	-199 266	-219 300	-219 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 350 018	-1 217 417	-2 545 975	-1 516 360
DRIFTSRESULTAT		-706 798	364 963	-902 975	126 640
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	32 065	11 347	0	0
Finanskostnader	10	-7 275	-8 896	-6 000	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 790	2 451	-6 000	-2 000
ÅRSRESULTAT		-682 008	367 414	-908 975	124 640
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	367 414		
Fra opptjent egenkapital		-682 008	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 813	0
Forskuddsbetalte kostnader		62 127	59 553
Energiavregning	12	97 144	5 403
Driftskonto OBOS-banken		336 520	794 224
Sparekonto OBOS-banken		727 648	1 253 846
SUM OMLØPSMIDLER		1 228 252	2 113 027
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 228 252	2 113 027
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		987 762	1 669 770
SUM EGENKAPITAL		987 762	1 669 770
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	54 614	131 896
SUM LANGSIKTIG GJELD		54 614	131 896
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 096	0
Leverandørgjeld		174 725	311 315
Påløpte renter		419	46
Påløpte avdrag		6 636	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		185 876	311 361
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 228 252	2 113 027
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.02.2024
Styret i Sameiet Moholt Aktiv

Vibeke Stein /s/ Bente Øwre /s/ Kjell Ivar Iversen /s/ Bjørn Ove Lerfald /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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 074 600
Kabel-TV	269 568
Lån/Renter	84 708
Parkering	70 200
Avsetning små investeringer	144 144
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 643 220

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 837.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 440
SUM KONSULENTHONORAR	-17 440

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Rosenborg Malerteam AS	-1 070 000
OBOS Prosjekt AS	-110 592
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 180 592
Drift/vedlikehold bygninger	-28 309
Drift/vedlikehold VVS	-12 300
Drift/vedlikehold elektro	-108 346
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 478
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 342
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 082
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 926
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 229
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-2 587
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 562 191

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

Driftsmateriell	-788
Vaktmestertjenester	-156 122
Vakthold	-12 344
Renhold ved firmaer	-22 805
Andre fremmede tjenester	-3 206
Trykksaker	-2 525
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 500
Andre kontorkostnader	-2 059
Porto	-780
Gaver	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-46
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-207 127

NOTE: 9**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 407
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 658
SUM FINANSINNEKTER	32 065

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 275
SUM FINANSKOSTNADER	-7 275

NOTE: 11**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017	-495 000
Nedbetalt tidligere	363 104
Nedbetalt i år	77 282
	-54 614
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-54 614

**NOTE: 12****ENERGIAVREGNING****INNETKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-245 364
SUM INNETKTER	-245 364

KOSTNADER

Fjernvarme	240 493
Strøm	70 740
Techem	31 275
SUM KOSTNADER	342 508

SUM ENERGIAVREGNING **97 144**

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.



VEDTEKTER

for

Sameiet Moholt Aktiv, organisasjonsnummer 911 681 501

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

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

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

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

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

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

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



§ 4. RETT TIL BRUK

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

§ 7. FELLESKOSTNADER OG PANTSIKKERHET

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

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

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

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

Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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



§ 8. VEDLIKEHOLDSPLIKT OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplicht 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

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

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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



§ 10. STYRET

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

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

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

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

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

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

§ 11. ÅRSMØTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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



Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

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

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

§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. FORSIKRING

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

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

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 15. GENERELLE PLIKTER

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



§ 16. PARKERING

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Vedlegg 1.

Forhold vedrørende ansvar for drift og vedlikehold av elektrisk utstyr.

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

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

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

Hovedsikring for den enkelte seksjon:

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

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

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

Sikring og kontakt for lading av elektrisk bil:

En del av seksjonseierne har betalt for slikt ladeutstyr.

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

Seksjonseieren har ansvaret for dette ladeutstyret.

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

Elektrisk utstyr tilkoblet i kjellerboden:

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

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

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

Styret.



Vedlegg 2 til vedtekter

Elbillading i fellesgarasjen. Retningslinjer.

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

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

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

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

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

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

Tekniske bestemmelser.

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 7284 Selskapsnavn: Sameiet Moholt Aktiv

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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