



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 440 090
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FABRIKKLØKKA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 14.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 628 131	880 234
Sum inntekter		2 628 131	880 234
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		1 883 017	290 598
Sum kostnader		1 997 117	290 598
Driftsresultat		631 014	589 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 279	1 463
Sum finansinntekter		3 279	1 463
Annen finanskostnad		185	47
Sum finanskostnader		185	47
Netto finans		3 094	1 416
Ordinært resultat før skattekostnad		634 108	591 052
Ordinært resultat etter skattekostnad		634 108	591 052
Årsresultat		634 108	591 052
Totalresultat		634 108	591 052
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		634 108	591 052
Sum overføringer og disponeringer		634 108	591 052



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			73 651
Sum varige driftsmidler		0	73 651
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	73 651
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 706	127 497
Sum fordringer		68 706	127 497
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 275 548	623 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 275 548	623 171
Sum omløpsmidler		1 344 254	750 668
SUM EIENDELER		1 344 254	824 319

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 151 509	591 052
Sum opptjent egenkapital		1 151 509	591 052
Sum egenkapital		1 151 509	591 052
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 427	26 258
Annen kortsiktig gjeld		96 318	207 009
Sum kortsiktig gjeld		192 745	233 267
Sum gjeld		192 745	233 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 344 254	824 319



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 534934

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 440 090
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FABRIKKLØKKA
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 628 131	880 234
Sum inntekter		2 628 131	880 234
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	
Annen driftskostnad		1 883 017	290 598
Sum kostnader		1 997 117	290 598
Driftsresultat		631 014	589 636
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 279	1 463
Sum finansinntekter		3 279	1 463
Annen finanskostnad		185	47
Sum finanskostnader		185	47
Netto finans		3 094	1 416
Ordinært resultat før skattekostnad		634 108	591 052
Ordinært resultat etter skattekostnad		634 108	591 052
Årsresultat		634 108	591 052
Totalresultat		634 108	591 052
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		634 108	591 052
Sum overføringer og disponeringer		634 108	591 052



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	73 651
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	73 651
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		68 706	127 497
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 275 548	623 171
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 275 548	623 171
Sum omløpsmidler		1 344 254	750 668
SUM EIENDELER		1 344 254	824 319
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		1 151 509	591 052



Sum opptjent egenkapital	1 151 509	591 052
Sum egenkapital	1 151 509	591 052
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	96 427	26 258
Annen kortsiktig gjeld	96 318	207 009
Sum kortsiktig gjeld	192 745	233 267
Sum gjeld	192 745	233 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 344 254	824 319



Organisasjonsnr: 924 440 090
SAMEIET FABRIKKLØKKA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

- Innkalling
- Årsrapport
- Regnskap

S.nr: 7779 Sameiet Fabrikkløkka





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Fabrikkløkka 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 26.04.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 04.05.21 kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

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

Årsmøtet åpnes 26.04.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 04.05.21.

Selskapsnummer: 7779 **Selskapsnavn** Sameiet Fabrikkløkka

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

1. Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Marius Risethsve og Eva Annie Svendsen velges som protokollvitner.

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

3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår at resultatet for 2020 pålydende kr 634 108 overføres til egenkapital.

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

4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

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



5. A) Videoovervåkning

Se sak 5 A for saksfremstilling.

Forslag til vedtak

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

B) Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby:

Se sak 5 B for saksfremstilling.

Forslag 1 til vedtak

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

Forslag 2 til vedtak

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

6. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på. Det skal velges 2 styremedlemmer og 1 medlem til valgkomiteen.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem for 1 år	Eva Annie Svendsen	
Styremedlem for 2 år	Marius Risethsve	
Medlem valgkomite for 2 år	Kaja Garbom Sørbotten	

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



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Rødahl	Dakota 2 B
Styremedlem	Elin Alvestrand	Dakota 2 E
Styremedlem	Bjørn Tore Hals	Dakota 2 D
Styremedlem	Simon Randby	Dakota 2 B
Styremedlem	Kaja Garbom Sørbotten	Dakota 2 B
Varamedlem	Hans Morten Nordahl	Dakota 2 B

Valgkomiteen

Willy Eidissen	Sjømannsveien 24 B
Maj Liv Eide	Dakota 2 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Fabrikkløkka

Sameiet består av 97 seksjoner.

Sameiet Fabrikkløkka er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924440090, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Dakota 2 A - E

Gårds- og bruksnummer :

415 250

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Fabrikkløkka 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 PWC.



Styrets arbeid 2020-2021

Nåværende styre ble valgt på det ekstraordinære årsmøtet som ble avholdt i oktober 2020. Grunnet Covid-19 situasjon ble det ikke foretatt valg av tillitsvalgte på det ordinære årsmøtet i mai 2020 som ble avholdt digitalt. Det sittende styret på den tid, ble enig om å utsette valg av tillitsvalgte til det var anledning til å gjennomføre et fysisk ekstraordinært møte.

Styret har bestått av en styreleder og fire styremedlemmer. Fra styret er en representant med i styret for Nye Lilleby Fellesarealer og en er med i styret for Nye Lilleby Parkeringskjeller 3.

Styret har avholdt månedlige styremøter, de fleste digitalt grunnet Covid-19. Utover faste oppgaver fordelt på styremedlemmene har styret også håndtert saker som har kommet inn fortløpende.

Styret benytter aktivt arbeidsportalen fra OBOS til styrearbeidet og til å formidle informasjon ut til sameiets beboere. Styrerommet og Vibbo portalen fra OBOS utvikles stadig med nye funksjoner som forenkler det administrative arbeidet for styret.

Styret har fortsatt jobbet en del med reklamasjonssaker på fellesareal og oppfølging av disse. Det er foretatt en spørreundersøkelse om videoovervåkning i parkeringskjelleren som har resultert i en egen sak på årsmøtet.

Det ble foretatt en økning av felleskostnadene fra januar 2021 til å gjenspeile generell prisøkning samt muligheten til å begynne å legge opp noe buffer kapital. Et konkret kronebeløp av økningen var for effektivisering av ny avtale på TV/bredbånd som er inngått med Telia og iverksatt fra 01.01.2021.

Styret Sameiet Fabrikkløkka



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 2 628 131.

Dette er kr 572 869 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at inntekt i forbindelse med innkreving for parkeringsplasser/bod (kr 234 504) og fellessameie (kr 174 600) er ført i balansen (se note 2 i regnskapet) og dermed ikke ført som inntekt.

Andre inntekter består i hovedsak av oppstartskapital se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 997 117.

Dette er kr 601 123 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak samme årsak som differansen på inntektene, her er tilsvarende kostnader ført i balansen. I tillegg er det brukt mindre til ordinær drift og vedlikehold og strøm enn budsjettet.

Til informasjon angående inntekter og kostnader

Inntektene og kostnadene i forbindelse med parkeringsplasser/bod og fellessameie er i prinsippet en innkrevingstjeneste som Sameiet Fabrikkløkka foretar for Nye Lilleby Fellesareal og Nye Lilleby parkeringskjeller 3. Inntektene og kostnadene vil være kr 0

Resultat

Årets resultat på kr 634 108 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 151 509

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 564 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med energikostnader på kr 700 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr 137 000.

Lån

Sameiet Fabrikkløkka 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:

- 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.
- Økning med kr 30 for TV/bredbånd fra 01.01.21.
- Økning med kr 50 for parkeringsplass fra 01.01.21.
- Økning med kr 14 for bod fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Fabrikkløkka 2-bygget

Fra og med 2021 er Fabrikkløkka 2-bygget med for fullt i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Fabrikkløkka

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Fabrikkløkkas årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Fabrikkløkka



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET FABRIKKLØKKA

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 117 737	510 234	2 601 000	2 724 000
Andre inntekter	3	510 394	370 000	600 000	30 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 628 131	880 234	3 201 000	2 754 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	0	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	0	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 813	0	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-168 958	0	-135 000	-142 000
Konsulenthonorar	7	-7 037	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-177 592	-43 153	-295 000	-563 592
Forsikringer		-130 822	-34 521	-150 000	-137 000
Kommunale avgifter	9	-1 092	0	-3 000	-2 000
Parkeringsplasser		0	0	-234 504	0
Kostnader sameie		0	34 896	-174 600	-180 000
Energi/fyring	10	-652 100	-130 000	-728 256	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-432 166	-90 342	-459 780	-492 710
Andre driftskostnader	11	-298 438	-27 478	-296 000	-272 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 997 117	-290 598	-2 598 240	-2 613 402
DRIFTSRESULTAT		631 014	589 636	602 760	140 598
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 279	1 463	0	0
Finanskostnader	13	-185	-47	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 094	1 416	0	0
ÅRSRESULTAT		634 108	591 052	602 760	140 598
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		634 108			



SAMEIET FABRIKKLØKKA

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	0	73 651
SUM ANLEGGSMIDLER		0	73 651
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 820	31 385
Forskuddsbetalte kostnader		63 886	96 112
Driftskonto OBOS-banken		351 519	221 877
Sparekonto OBOS-banken		924 029	401 294
SUM OMLØPSMIDLER		1 344 254	750 668
SUM EIENDELER		1 344 254	824 319
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	1 151 509	591 052
SUM EGENKAPITAL		1 151 509	591 052
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 513	21 494
Leverandørgjeld		96 427	26 258
Annen kortsiktig gjeld	14	61 805	185 515
SUM KORTSIKTIG GJELD		192 745	233 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 344 254	824 319

Pantstillelse
Garantiansvar

Trondheim, 24.03.2021
Styret i Sameiet Fabrikkløkka

Arild Rødahl /s/

Elin Alvestrand /s/

Bjørn Tore Hals /s/

Simon Randby /s/

Kaja Garbom Sørbotten /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 088 247
Fjernvarme	589 137
TV/bredbånd	445 703
Bod	208 595
Kontingent utomhus	169 250
Parkering	23 200
Overført Sameiet Nye Lilleby Fellesarea	-174 600
Overført Sameiet Nye Lilleby Parkeringskj. 3	-231 795
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 117 737

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	394
Oppstartkapital	510 000
SUM ANDRE INNETEKTER	510 394

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 037
SUM KONSULENTHONORAR	-7 037

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-58 875
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 758
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 189
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 769
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-177 592

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-546
Vann- og avløpsavgift	-546
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 092

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 992
Fjernvarme	-599 108
SUM ENERGI / FYRING	-652 100

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

Lokalleie	-3 515
Driftsmateriell	-721
Vaktmestertjenester	-23 886
Vakthold	-10 494
Renhold ved firmaer	-244 873
Gressklipping	-287
Andre fremmede tjenester	-5 052
Trykksaker	-674
Andre kontorkostnader	-2 092
Porto	-2 230
Bank- og kortgebyr	-4 613
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-298 438

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	149
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 735
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	395
SUM FINANSINNTEKTER	3 279

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-185
SUM FINANSKOSTNADER	-185

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-392
Påløpte kostnader	-61 413
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 805

NOTE: 15**OPPTJENT EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01	591 052
Årets resultat	634 108
Andel egenkapital tidligere år, korreksjon	-73 651
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	1 151 509

Tidligere år har sameiet bokført sin eierandel i SE Nye Lilleb Fellesareal i regnskapet. Fra og med 2020 tas dette ikke lenger inn i sameiets regnskap. Begrunnelsen er at sameiet i sin helhet ikke eier andel i selskapet. Det er den enkelte sameier som eier en ideell andel hver.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås uendret fra forrige år, kr 100 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Videoovervåkning

Sameiet Fabrikkløkka (FL) utgjør 52% av Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 (PK3), og FL har dermed flertall i PK3 sitt styre og årsmøte. De andre sameiene har i første omgang sagt at de ikke ønsker montering av videoovervåkning. Da FL sitter på flertallet i PK3, ønsker en å ha et årsmøtevedtak, om FL alene skal vedta montering av videoovervåkning.

Avgjørelsen i avstemningen kommer til å avgjøre om det blir videoovervåkning i parkeringskjelleren eller ikke. Hvis flertallet (av de som stemmer) stemmer for, blir det gjennomført. Merk: Dette gjelder ikke Parkeringskjeller 1 (første del av parkeringskjelleren) eller bodområder.

Se nyhetssakene på Vibbo, for mer informasjon:

<https://vibbo.no/fabrikklokka/nyheter/2020-11-14-status-videoovervaking-p-kjeller>

<https://vibbo.no/fabrikklokka/nyheter/2020-11-23-organisering-av-parkeringskjelleren-og-videoovervaking>

Krav til flertall: alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning:

Ønsker å montere videoovervåkning i PK3

B) Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby

Styret i Nye Lilleby Fellesareal ønsker at sameiene skal ta opp spørsmålet om hvilke trafikkreduserende tiltak som er ønskelig å ta i bruk. Forslag til tiltak og budsjett ligger vedlagt. Kostnader dekkes fra egenkapitalen til Sameiet Nye Lilleby Fellesareal og medfører ingen økte felleskostnader (se vedlegg: Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby).

Krav til flertall: alminnelig (50%)

Vedtak til avstemning:

Forslag 1

Ønsker løsning med bare skilt.

Forslag 2

Ønsker løsning med bom og skilt



6. VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Ett styremedlem for 2 år perioden 2021 – 2023.

Marius Risethsve Dakota 2 A

Ett styremedlem for 1 år perioden 2021 – 2022.

Eva Annie Svendsen Dakota 2 E

B. Et medlem til valgkomite for 2 år, perioden 2021 – 2023.

Kaja Garbom Sørbotten Dakota 2 B

I valgkomiteen for Sameiet Fabrikkløkka

Willy Eidissen
Hans Morten Nordahl



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på: fabrikklokka@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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmestertjenester utføres av Orion Vaktmesterservice AS.

Uteområde

Uteområdet er organisert som en egen eiendom, Sameiet Nye Lilleby fellesareal, med eget styre og vedtekter.

Parkering

Parkeringskjelleren med bodareal er organisert som en egen eiendom, Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3, med eget styre og vedtekter.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos rekviert OBOS Eiendomsforvaltning.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7174238. 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



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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

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

Vedlegg sak 5

Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby

Bakgrunn

Styret i Nye Lilleby Fellesareler har jobbet med løsninger for å redusere trafikk på Nye Lilleby området. Det er solgt som et bilfritt område, men har en del utfordringer med at tidligere bebyggelse i Dakota 1, 3, 5, 7, 9 og 11 har regulert sin daglige adkomstvei langs Dakota. I tillegg er det mye unødvendig småleveranser og trafikk til restaurantene i området som bidrar til mer trafikk enn ønsket.

Hovedprinsipp for plan

Overordnet ønske er at det skal være så lite biltrafikk som mulig, og at det skal være trygt å la barna være ute på Lilleby, og minimalt med motorstøy.

Offentlig bruk

- ambulanse, brann og politi blir kontaktet og får innsigelsesrett i løsningene.
- trondheim renholdsverk har ikke lenger behov for å bruke veien etter at OddetallsDakota er påkoblet avfallssug

Ellers er det ingen offentlige brukere med adkomstrett. Det vil si at postbil, hjemmesykepleien et cetera er henvist til gateparkering utenfor området slik som Trondheim Kommune har planlagt og regulert området.

Beboere på Nye Lilleby har kjøpt eiendom i «bilfritt område» og skal ikke bruke veien annet enn til:

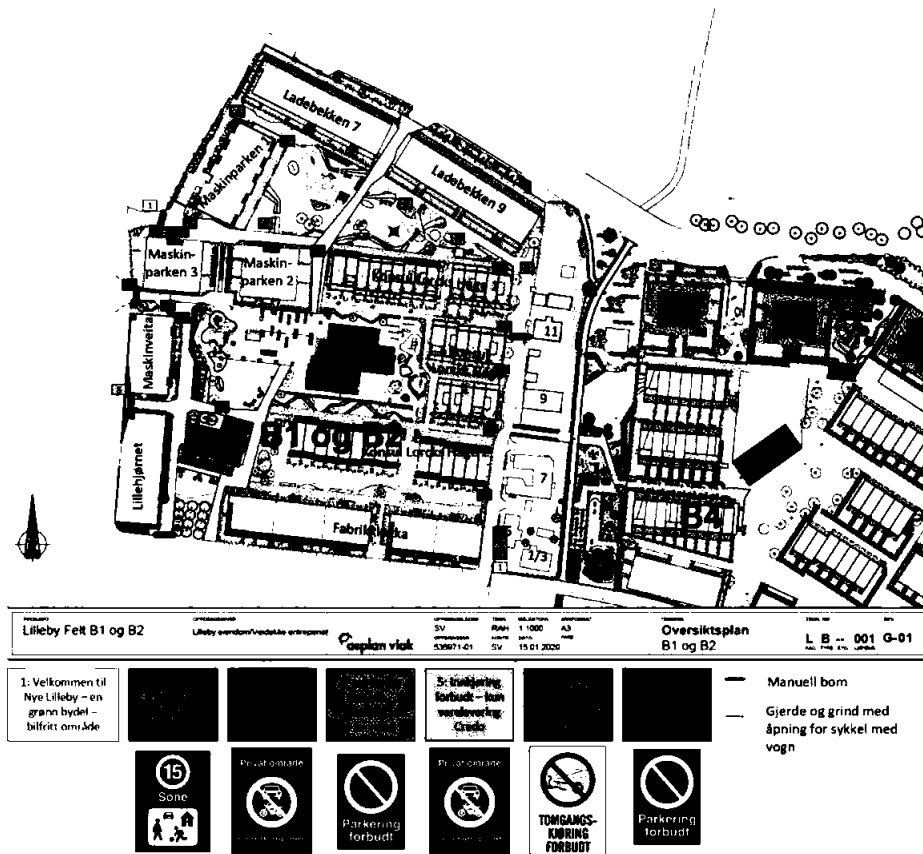
- Nødvendig varelevering, flytting og lignende
- Kjøring av kolli som er for store til å trilles/bæres

Eksemplet på unødvendig trafikk

- Taxi (bortsett fra handikappede)
- Hjemmesykepleie
- Vaskehjelp
- Matkasse
- Matlevering som Wolt/Foodora
- Turisme
- Kjøring til restauranter bortsett fra varelevering på spesielt skiltet område

Oversikt

Det foreslås å bruke fysisk avsperring i så stor grad som mulig, men med mulighet for å åpne tilgang for nødvendig bruk. Mulige løsninger for dette presenteres senere.



Figur 1: Hovedtrekk og oversiktsbilde av reduserende tiltak

Som kartutsnittet viser, vil alle innganger bortsett fra Dakota mot Stjørdalsveien stenges med fysisk bom/grind/stengsel.

Løsninger

Innfartsveier

Innfartsveien er ganske brede og har i tillegg ganske ofte behov for trafikk. Disse foreslås stengt med bom som lakeres i samme mørkegrå farge som lysmaster, RAL 7022, for å ikke blir for brautende i gatebildet. Det blir nok likevel behov for refleksbånd eller annen kontrast for å være synlige nok.

For nødetater er det viktig at disse kan åpnes med universalnøkkel. Det avtales med nødetatene om type lås.

Videre foreslås det at bommene kan låses og at det i såfall henges opp nøkkelsafe med nøkkel i nærheten av bommene. Alle beboere får koden til nøkkelsafe for å kunne slippe inn nødvendig trafikk. Vi håper dermed at det blir ugunstig nok å bruke til at det vil begrense bruken automatisk uten ekstra administrasjon for styret. Risikoen er naturligvis at noen tar med seg nøkkelen i stedet for å henge tilbake...

Det kan være et forsøk verdt å starte med ulåst bom for å se om det å måtte gå ut for å åpne bommen reduserer trafikken nok. Det er tross alt det enkleste. Bommene bør i såfall helst ha tilbakeslag, så de ikke blir stående åpne.



Figur 2: Alternativ bomtype, kan lakeres i mørk grå.



Figur 3: Alternativ bomtype

Småveier

Småveiene, som mellom rekkehusene er smalere og mindre trafikkert. Her ser vi for oss en enklere løsning, med en eller to avtagbare stolper, avhengig av veibredde. Det blir også minde visuelt inngripende.



Figur 4: Stolpe med nedgravd feste og trekantlås for fjerning.

Skilting

Vi ønsker ikke å skilte mer enn nødvendig. Det er viktig å ikke overstrø området med forbud. I innfartene foreslås et større skilt med tekst noe som: «Velkommen til boligområdet Nye Lilleby – bilfritt område». Det håper vi vil gi positive assosiasjon samtidig som det forteller at det ikke er ønskelig med biler.

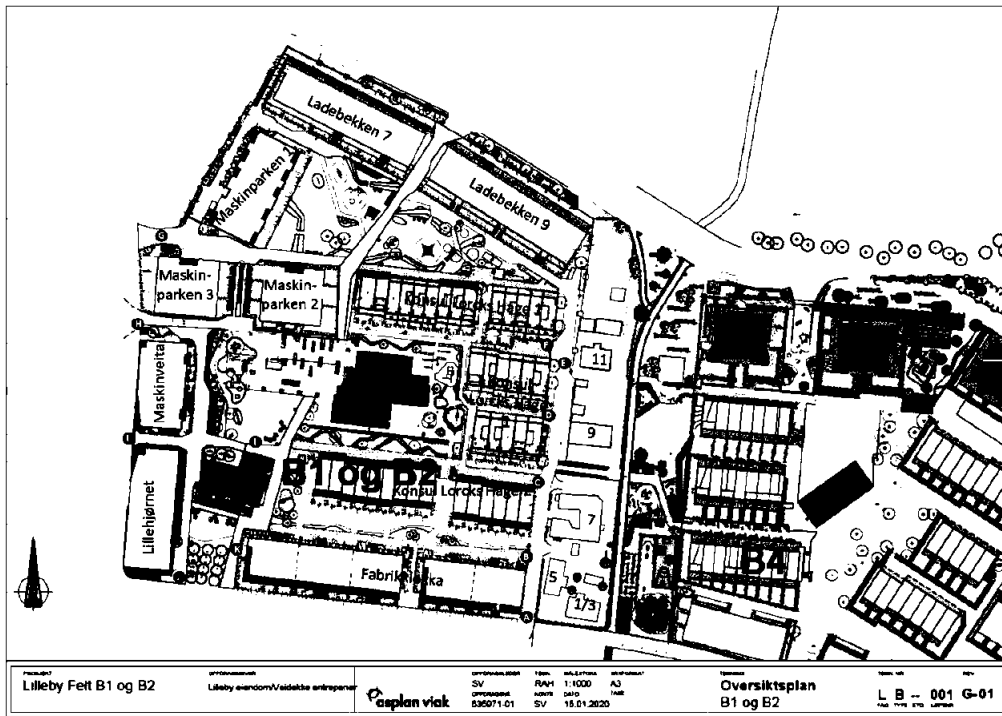
Velkommen til
boligområdet Nye
Lilleby – bilfritt
område

Ellers vil det være behov for innkjøring forbudt i sammenheng med bommene. I Stjørdalsvien bør det inn en undertekst som «gjelder ikke trafikk til Dakota 1, 3, 5, 7, 9 og 11».

Varelevering Credo

Mellom Lillehjørnet og Maskinveita er det regulert inn varelevering. Dette skiltes med innkjøring forbudt og underskilt «gjelder ikke varelevering til Credo». Inne bak Finnes, der varelevering skal stoppe skiltes dette, samt ingen tomgangskjøring.

Detaljløsninger



⊙ Lokasjon

Figur 5: Kart med merkede lokasjoner

A, G, H, og I

Oppfattes som hovedinnsfartsårer. De merkes med skilt «Velkommen til en grønn bydel, Nye Lilleby – bilfritt område», «gatetun, maks 15 km/t», «forbudt for motorvogn» og «parkering forbudt»

«Forbudt for motorvogn» ved A merkes med underskilt «bortsett fra trafikk til Dakota 1, 3, 5, 7, 9 og 11».

I er i tillegg varelevering til Credo og «Forbudt for motorvogn» ved I merkes med underskilt «bortsett fra varelevering til Credo».

E, G, H og I

Stenges med manuell bom som kan være låsbar etter videre avtale med nødetater.

J og K

Skal ikke ha trafikk og stenges permanent med stolpe midt i veien. Ved K settes stolpe innenfor brannoppstillingsplass.

B, C, D

Stenges med enkel avtagbar stolpe. Denne er låsbar med trekantnøkkel eller lignende som oppbevares der beboere kan finne den.



L

Merkes med «varelevering Credo – ingen tomgangskjøring» og «innkjøring forbudt» for å hindre videre innkjøring.

Dakotaveien

Siden Dakota vil stå åpen mellom A og E, med kun skilt som begrensning, er det nok sannsynlig at budbiler og drosjer likevel vil kjøre inn her. Senere tiltak kan være:

- Oppfrodring til å gi beskjed til sjåførere som bryter skiltingen
- «stans forbudt»
- «ingen budbiltrafikk»

Budsjett

Styret har så langt bedt om priser fra tre firma, Euroskilt, Foraas områdesikring og Laud Produkter. Det er ikke store forskjeller mellom leverandørene for tilsvarende produkter. Det er antagelig en del å hente på montering om man gjør en fellesbestilling eller ber vaktmester om tilbud på nedgraving/montering.

Tekst	stykpris	antall	total	Inklusiv mva
Bom med trekantlås og mulighet for hengelås	kr 25 000	5	kr 125 000	
montering bom	kr 8 500	5	kr 42 500	
Avtagbar stolpe	kr 4 000	4	kr 16 000	
Montering stolpe	kr 4 000	4	kr 16 000	
Store skilt m/montering	kr 9 536	3	kr 28 608	
Enkle skilt m/montering	kr 6 000	10	kr 60 000	
total			kr 288 108	kr 360 135

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette denne planen for trafikkbegrensende tiltak på Nye Lilleby innenfor en kostnadsramme på kr 400 000.



Nedenstående vedtekter er et foreløpig utkast til vedtekter for Sameiet Fabrikkløkka på prosjektet «Nye Lilleby», utarbeidet av utbygger/selger i forbindelse med salg av leiligheter i prosjektet. Utkastet må således oppfattes som en overordnet ramme for å gi et bilde av kjøpers rettigheter og plikter, og kan bli betydelig endret i forbindelse med ferdigstilling av prosjektet, kommunale vedtak m.v. Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og oppdeling i antall eierseksjons sameier og eierseksjoner for området «Nye Lilleby». Det vises for øvrig til de forbehold som er tatt inn i prospekt og annet salgsmateriell. Endelige vedtekter fastsettes av utbygger.

VEDTEKTER

for

Sameiet Fabrikkløkka org. nr. 924 440 090

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Fabrikkløkka (navnet kan endres ved oppstart). Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.19.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 97 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 250 i Trondheim kommune.

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

(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 seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

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 i sameiet.

(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, 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.

(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.



Enerett til bruk

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Seksjonsnummer 2, 3, 4, 16, 17, 18, 19, 40, 41, 42, 43, 59, 60, 61, 62, 74, 75, 76 og 77.

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg 1.

Eneretten gjelder fram til 2049 (maksimalt 30 år).

Seksjonseiere i første etasje har disposisjonsrett med tilhørende vedlikeholdsplikt for avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Dette arealet kan ikke benyttes på en slik måte av øvrige seksjonseiere at det er til sjenanse for seksjonseiere i 1. etasje. Sameiet kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med "Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3".

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser, boder og felles utomhusområder

4-1 Organisering av parkeringsplasser og boder

(1) Sameiets parkeringsbehov og boder ivaretas i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 gnr. 415 bnr. 254, som har egne vedtekter. Parkeringseiendommen er/vil bli fradelt som anleggseiendom, egen volumeiendom. Seksjonseiere som har rett til parkering i parkeringskjeller får rettigheten sikret ved tinglyst realandel i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3. Seksjonseier blir etter dette sameier i garasjesameiet og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet. Sameiene Maskinveita og Lillehjørnet har tinglyst rett til adkomst til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 gnr. 415 bnr. 254 gjennom adkomstarealer i Sameiet Fabrikkløkka, gnr 415, bnr. 250. Seksjonseierne i Sameiet Maskinveita gnr. 415 bnr. 260, og Sameiet Lillehjørnet gnr. 415 bnr. 268 må derfor dekke sine forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av adkomstarealet.

(2) Realandel tinglyst for parkering kan selges og overskjøtes til andre innenfor de eiendommer som har rettigheter til Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3. Realandel kan ikke selges til andre som ikke skal ha tilknytning til sameiet. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og som representerer bod, kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 3) som regulerer forholdet mellom eierne.



4-2 Organisering av felles utomhusarealer

(1) Samtlige seksjoner eier en ideell andel i felles utomhusområder Sameiet Nye Lilleby Fellesareal, gnr. 415 bnr. 41 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette er organisert ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel tinglyst på den enkelte matrikel/seksjon kan ikke selges eller på annen måte løsriveres fra den enkelte seksjon. Seksjonseier blir etter dette sameier og må forholde seg til de til enhver tid gjeldende budsjett og vedtekter for dette sameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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. Dette gjelder kostnader forbundet med kabel-TV/bredbånd, samt felleskostnader til realsameiene. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.



(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 to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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 seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue 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 seksjonseiere 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 besluttet, 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 opptre 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 regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.



- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) 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. Prosjektet Lilleby

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1100 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringsseiendom. Sameiet Fabrikkløkka vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 6.

Inntil utbyggingsprosjektet «Nye Lilleby» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer.

Sameierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i sameiermøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.



Husordensregler

Dakota 2A-2E

Vedtatt på årsmøte 5/10-2020



Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Fabrikkløkka.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro på følgende tidspunkt:

- mandag til torsdag og søndag: etter kl. 23.00 og frem til klokka 07.00 påfølgende dag
- fredag og lørdag: etter kl. 23.00 og frem til klokka 10.00 påfølgende dag

Ellers på døgnet oppfordres det til å begrense høy musikk og annen støyende aktivitet. Ved anledninger som medfører støy som ved f.eks. banking, boring, sliping, mv. over en lengre tidsperiode oppfordres det til å varsle naboer på forhånd.

Ved private arrangementer som en vet kan medføre sjenerende støy skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest kl. 10 dagen etter arrangementet. Støyproblemer fra private tas opp med aktuell beboer. Om problemet fortsetter kan styret kontaktes.

Røyking tillates ikke i, eller ved, fellesarealer innendørs, i trappeoppganger, ved hovedinnganger eller kjeller. Det oppfordres til å vise hensyn ved røyking på verandaer og tett inntil bygningen, spesielt i perioder hvor vinduslufting er aktuelt.

3. Orden i fellesområdene

I henhold til brannforskrifter og avtaler med vårt vaskebyrå skal det ikke være plassert noen private gjenstander, søppel eller annet i fellesområder. Det eneste unntaket fra dette er dørmatter som man kan ha utenfor sin egen dør og barnevogner som kan plasseres under trappen i etasje -1. Dette gjelder også i fellesarealene tilknyttet bodområdet i kjelleren. Det er ikke tillatt å fastmontere noe i fellesarealene uten styrets godkjenning.

Styret har rett til å kreve fjerning av objekter som ureglementert er plassert. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. skal ikke oppbevares i bodene. Bil- og sykkelvask skal ikke utføres i fellesareal utenfor bygningene.

4. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget, spesielt i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.



5. Balkonger og terrasser

Ved tørking av tøy på balkonger/terrasser er det ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser. Aktuelle naboer varsles om nødvendig. For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende.

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med kull, grunnet brannfare. Propangass ol. skal ikke oppbevares i innendørs, heller ikke i kjellerbod, men kan oppbevares utvendig på balkong/terrasse. Hver enkelt beboer har ellers ansvar for å følge retningslinjer/lovverk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet (DSB) og Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT).

Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger uten skriftlig godkjenning av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Hvis det ikke er plass til avfallet i søppelsug/gjennvinningscontainere eller dette ikke fungerer, skal avfallet oppbevares i husstanden. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkong/terrasse. For øvrige anbefalinger for avfallshåndtering vises det til Trondheim Renholdsverks nettsider.

Uønsket post/reklame er den enkeltes ansvar, og skal ikke legges igjen ved postkassene. «Uønsket reklame-lapper» får man tak i på nærmeste postkontor.

7. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Det er ønskelig med en enhetlig skilting, og det anbefales bruk av postens hvite skilt som bestilles på posten.no (dimensjon 58 x 94 mm). Postkassene er utstyrt med skilt-slisser hvor skiltene skyves inn fra baksiden.

8. Utvendige forandringer og fastmonteringer

All utvendig sol- og vindavskjerming og andre fastmonterte endringer skal godkjennes av styret før montering, slik at et enhetlig inntrykk av bygningen ivaretas. Forhåndsgodkjente løsninger fra styret, som er spesifisert på Vibbo kan monteres uten søknad.

Se også punkt 5 – Balkonger og terrasser.

9. Tilgang til seksjon ved vedlikehold

Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter sameier å gi tilgang. Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsning eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de sameiere dette måtte gjelde.



10. Fordeling av energikostnader

Når styret ber om rapportering av målerstanden for energi- og vann, plikter den enkelte seksjonseier å melde inn dette til styret slik at energikostnader for romoppvarming og varmtvann kan avregnes mot innbetalt a-konto beløp. Juridisk seksjonseier ved avlesningstidspunktet er ansvarlig for kostnadene siden sist avregning.

Om styret ønsker det, plikter sameier/seksjonseier å gi tilgang til avlesning av energi- og vannmålere.

11. Pliktig vedlikehold

Avtrekkshetten på kjøkkenet (over koketoppen) er utstyrt med et fettfilter. For å hindre at fett kommer inn i kanalnettet og ventilasjonsaggregatet, plikter hver enkelt å vaske fettfilteret regelmessig, minimum en gang hver tredje måned. Dette kan gjøres i oppvaskmaskin. Se ellers FDV i boligbasen.

Sluk på bad og kjøkken skal rengjøres ved jevne mellomrom for å hindre vannskader. Se ellers FDV i boligbasen.

Seksjonseiere i 1. etasje er ansvarlig for hekk- og plenklipping av områder der de har bruksrett og/eller er eier.

12. Arbeider som krever bruk av autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

13. Innmelding av avvik, feil og skadedyr

Feil ved heis eller felles tekniske installasjoner og utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner av dette på boligsameiets vegne. Sameiet har avtale med Orion vaktmesterservice AS. Det er mulig for den enkelte å benytte seg av sameiets avtale med disse til arbeider i egen leilighet for egen regning. Se informasjon på VIBBO.

Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmknapp i heiskupeen (direktekontakt) eller ring heisoperatør som per i dag er Schindler.

Dersom du oppdager skadedyr er det viktig at du umiddelbart kontakter styret, og ikke iverksetter tiltak selv.

Leilighetene våre er sterkt bundet sammen av blant annet ventilasjonsanleggene. Ethvert tiltak må derfor koordineres av styret i samråd med profesjonelle aktører slik at andre beboere og byggene ikke påføres skade.

14. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Reptiler er ikke tillatt som husdyr eller oppbevart i noen av bygningene, inkludert boder og fellesareal.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang. Eier er ansvarlig for eventuelle skader som dyret skulle påføre eiendommen.



15. Sikkerhet

Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningen eller garasjeanlegget. Utgangsdører åpnes ved hjelp av kodebrikke fra utsiden og døråpner fra innsiden. Grunnen til dette er at manuell åpning sliter på de automatiske dørpumpene

Den automatiske lukking av dørene kan være noe treg, men den enkelte plikter likevel å påse at ingen uvedkommende kommer inn i bygningen eller parkeringskjelleren når man har åpnet en dør. Grunnen til dette er å forhindre tyveri og hærverk.

Ved feil på garasjeporten eller dører plikter man å melde dette inn til medlemmer av styret.

16. Brannvern

Alle beboerne har plikt til å sette seg inn i sameiets branninstruks og følge denne ved brannalarm. Før man eventuelt avstiller alarmen må man forsikre seg om at det ikke er en reell alarm. Se ytterligere informasjon og retningslinjer på VIBBO.

Brannalarmen er direkte tilknyttet brannvesenet. For å unngå unødige brannutrykningskostnader for hele sameiet vil styret viderefakturere brannutrykning dersom beboeren som har utløst brannalarmen har opptrådt uaktsomt.

Røyk-/branndetektorer må under ingen omstendigheter tas ned/fjernes.

17. Nøkkelbestilling og innlåsing ved tap av nøkkel

Om nøkler eller nøkkelbrikker går tapt/mistes, skal dette rapporteres til forretningsfører som per i dag er OBOS. Nye nøkler/nøkkelbrikker kan også bestilles fra OBOS mot egen kostnad.

Styret har inngått avtale med Securitas om oppbevaring av nøkkel (Innlåsingsassistanse). Om noen har mistet eller forlagt egen nøkkel/nøkkelbrikke kan Securitas kontaktes direkte på telefon 22971077 hele døgnet. Kostnaden for innlåsing besørger av den enkelte og er per i dag i størrelsesorden 1000 kr.

18. Parkering og motorisert ferdsel på fellesareal

Sameiet har ingen gjesteparkering. Plassen like utenfor inngangspartiene er beregnet til utrykningskjøretøy, og skal ikke benyttes til parkering. Gjesteparkering for området er i Stjørdalsveien. All motorisert ferdsel utenfor inngangspartiene er forbudt med unntak for strengt nødvendig av- og pålessing.

Sykler kan plasseres i sykkelstativer i parkeringskjeller og utenfor bygningene i området.

Nye Lilleby Parkeringskjeller 3 (som er sameiet for den parkeringskjelleren vi benytter) har egne ordensregler som gjelder for bruk av parkeringskjelleren. Disse ligger tilgjengelig på VIBBO.

19. Brudd på Husordensreglene

Klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.



20. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av sameiets vedtekter, husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at vedtekter og husordensregler overholdes av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Om ikke skade utbedres etter varsel og innen rimelig tid, vil sameiet utbedre skaden og sende regning til ansvarlig seksjonseier.

Ventileringen av bygningen går via et felles ventilasjonsanlegg. Tillufts- og avtrekksventiler i hver enkelt seksjon må derfor ikke fjernes eller justeres på da dette kan endre luftmengdene i seksjonene. Ved fjerning av eller forandring av ventilenes innstilling, kan seksjonseier bli ansvarlig for innregulering av hele ventilasjonsanlegget i bygget. Ta kontakt med styret om det er behov for justeringer.

Se også punkt 11 – Pliktig vedlikehold

21. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger sin seksjon plikter å sørge for at dette meldes til sameiets forretningsfører som for tiden er OBOS. Sameiere som leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til styret. Det skal opplyses om hvem som bor i leilighetene, og kontaktinformasjon til disse. Årsaken til dette er av sikkerhetshensyn og for å gi styret mulighet til å gi informasjon til beboere.

I tillegg må det opplyses hvilke(t) navn/tekst som ønskes på porttelefonlisten.

22. Styrets sammensetning og kommunikasjonskanal

Styremedlemmer bør prioriteres blant seksjonseiere som bor i bygningene (Dakota 2A-2E). Se ellers vedtektene.

Styrets kommunikasjonskanal til seksjonseierne er VIBBO. Seksjonseiere er pliktig til å sette seg inn i det som er kommunisert fra styret i denne kanalen og til å gi eventuelle leietakere nødvendig informasjon fra denne kanalen.

Sameiets facebookgruppe er en kanal for kommunikasjon mellom beboere og denne er ikke noen kommunikasjonskanal fra styret til eiere og/eller beboerne.



**Hammersborg Torg 1
Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 OSLO
Telefon 02333**

www.obos.no
