

Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter

Tid: Mandag 16.06.2025 - kl.18:00

Sted: Myrahallen, Olaf Grilstads veg 3

Det er mulighet for å kjøpe kaffe/drikke og noe å spise i kiosken i Myrahallen.

Saksbehandling ifølge vedtektene etter følgende dagsorden:

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Valg av sekretær**
- 1.3 Valg av en seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møteleder**
- 1.4 Registrering av antall stemmeberettigede og ev. fullmakter**
- 1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen**

2. Årsoppgjør for 2024

- 2.1 Godkjennelse av regnskap**
- 2.2 Disponering av resultat**
- 2.3 Revisjonsberetning**

3. Styrets årsmelding for 2024

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2024 - 2025

Budsjettet styrehonorar er på kroner 50 000 for sameiet Dalgårdstunet leiligheter (+ kroner 30 000 for sameiet Dalgårdstunet parkeringskjeller, i sum kroner 80 000 for begge sameier)

Styret har forespurt forretningsfører Tobb om hva som vurderes som "normal" sats for styrehonorar og fått tilbakemelding om at honoraret som er budsjettet med på Dalgårdstunet vurderes som lavt. Tobb sier honorar normalt ligger på kroner 1000 - 2000 pr. boenhet.

For perioden 2024-2025 skal styreleder ikke lønnes for sitt verv, da dette er representasjon fra utbygger i styret. Budsjettet honorar blir derfor til fordeling mellom øvrige styremedlemmer. Styret mener det for 2026 bør budsjetteres med en økning i styrehonorar, men at godtgjørelse for 2024-2025 beholdes som budsjettet.

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at kroner 50 000 utbetales som godtgjørelse til styret for perioden 2024-2025 i henhold til budsjett.

5. Saker fra styret/eierne

5.1 Håndtering glass og metall i Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter

Innmeldt sak fra Laila og Tore Nilsen:

I månedsskiftet februar/ mars valgte styret å sette ut container for glass og metall for oss beboere i Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter. For oss som har leiligheter vendt ut mot garasjen så gir det oss ekstra utfordring i forhold til støy. Det er allerede mye støy fra garasjeport, vifteanlegg og varelevering, og når det i tillegg kommer en stor container for glass og metall rett utenfor boligen så gjør det noe med trivselen og bokvaliteten.

Vi har påklaget vedtaket til styret, uten at dette har ført til noen endring. Vi bringer derfor saken inn for årsmøtet til avgjørelse. Årsmøtet kan overprøve styrets vedtak.

Se vedlegg for begrunnelse av saken.

Forslag til vedtak: Dagens løsning med avfallscontainer for glass og metall i nærheten av boligene avvikles med umiddelbar virkning. Sameiet avventer med ordning for retur av glass og metall til det blir tilrettelagt vårt avfallssystem med nedgravd løsning og brikkeløsning.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at saken fremmes i årsmøtet v/ Laila Nilsen og at sameiet avgjør ved avstemming om dagens løsning med avfallscontainer for glass og metall skal opphøre inntil en permanent, nedgravd container med brikkeløsning etableres av renholdsverket.

5.2 Min elendige og skuffende veranda med tydelig konstruksjonsfeil!

Innmeldt sak av Gudrun Maria Eidem:

Verandaen er konstruert uten noen som helst innretning til å ta hånd om overskuddsvann/regnvann/smeltevann og lede det ned og bort uten å genere noen. Enkelt sagt så mangler det takrenner.

Høsten 2024 og vinteren 2025 har vært preget av mye dårlig vær med vind (orkan i kastan)/regn/snø/is. Og slik det har vært - og er nå i april - auses det inn regnvann/smeltevann i store mengder til min veranda, ikke bare fra "himmelen", men også fra verandaen over min. Og jeg tenker egentlig at min nabo i 2. etasje opplever det samme som meg fra 3. etasje. Platene i verandagulvet over meg viser tydelige tegn på å være våte/å ha vært våte, og slik er det vel i mitt verandagulv også. Overskuddsvannet fra min veranda renner ned på plassen foran inngangen til Extra-butikken. Der renner det ned med ubehagelig takdrypp, vanndam og isdannelse i vinter. Ubehagelig "regn" fra verandaene er det også på hjørnet mot Anders Wigans vei, der det dannes is på fortauet i løpet av vintertiden.

Konstruksjonsfeilen på verandaene må rettes opp, en slik aktivitet går langt ut over mitt eieransvar, mener jeg.

Forslag til vedtak: Styret for Dalsgårdstunet sameie tar tak i problemet "Verandaer med konstruksjonsfeil". Det byggefirmaet som har bygd verandaene må rette opp i mangelen på vanndrenering fra verandaene. Overskuddsvannet må tas hånd om og ledes bort fra verandaene uten genanse for leilighetenes beboere og publikum som ferdes i området.

Vennlig hilsen fra Gudrun Maria Eidem, leilighet 0102, Anders Wigans vei 4A.

Trondheim 29.april 2025

Styrets innstilling: Styret er kjent med at det på flere av balkongene på Dalgårdstunet er problemer med at regnvann ikke renner til sluk og nedløp, men over ytterkanten og ned langs rekkverket på balkongene. Entreprenør Consto jobber med å finne årsak og løsning på problemet. Styret innstiller på at alle som opplever dette problemet legger inn reklamasjonssak for den enkelte leilighet i Rubus og at styrets pågående dialog med Consto om denne saken fortsetter inntil problemet er løst.

5.3 Min elendige og skuffende veranda med tydelig konstruksjonsfeil.

Innmeldt sak av Gudrun Maria Eidem:

Andre sider ved verandaenes konstruksjonsfeil:

Verandaen er konstruert totalt uten livd, alt for åpen og sårbar for vær og vind, derfor lite brukbar for vanlig uteliv med hygge, planter, møbler, sannsynligvis også uten livd mot solens hete i sommertiden.

Hva kan gjøres med dette problemet?

Forslag til vedtak: Jeg vet ikke hva en kan foreslå som vedtak i forhold til dette problemet, men jeg håper at Årsmøtet 2025 kan drøfte problemet og kanskje komme fram til et passende vedtak.

Spørsmål til Årsmøtet:

1. Hvordan ser en for seg at markiser på verandaen kan settes opp? hvilke regler gjelder for metode, type , utseende?
2. Hvordan skal Dalgårdstunet sameie ta ansvar for flagging på flaggdagene? Finns regler for verandaflagg, skal det ensrettes med likt utstyr for alle verandaene?

Vennlig hilsen fra Gudrun Maria Eidem, leil. 0102, Anders Wigans vei 4A

Trondheim 29.april 2025

Styrets innstilling: Styret orienterer om at det i juli 2024 ble besluttet å inngå avtale med Kourtina som leverandør av utvendig solavskjerming. Dette for at det som blir montert skal ha ensartet utseende og farge i henhold til spesifisering fra prosjektets arkitekt. Kourtina gir sameiet 45 % rabatt på listepriis fra leverandør og kostnadsfri montering. Kontaktperson hos Kourtina er Kim Østgård, tlf 928 58 478, e-post kim@kourtina.no.

Styret innstiller på at innmeldt sak fremmes av Gudrun Maria Eidem for videre diskusjon og vedtak i årsmøtet.

6. Valg

Marte Skistad Ødegaard ble valgt inn som styreleder på årsmøtet i 2024 og har sittet som representant fra utbygger i styret. Da utbygging av Dalgårdstunet nå er ferdigstilt og prosjektet nærmer seg sluttsolagt ønsker Marte å gå ut av styret.

I årsmøte i 2024 ble Sivert Ingvald Johnsen og Anne Venås valgt som styremedlem for 1 år. Begge disse ønsker gjenvalg. Tomas Pettersen som er brannvernslleder for sameiet stiller seg positiv til å gå inn i styret som styremedlem når Marte går ut av styret.

6.1 Styreleder for ett år

På valg:

Marte Skistad Ødegaard

Marte Skistad Ødegaard ble valgt for 2 år i 2024, men går ut av styret et år før tiden.

Karianne Vegset har sittet som styremedlem i ett år og stiller seg positiv til å overta som styreleder når Marte Skistad Ødegaard går ut av styret.

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at Karianne Vegset velges som styreleder for sameiet Dalgårdstunet leiligheter.

6.2 Styremedlem for 2 år

På valg:

Sivert Ingvald Johnsen
Anne Venås

Forslag til vedtak: Styret innstiller på at Sivert Ingvald Johnsen og Anne Venås velges som styremedlemmer for 2 nye år.

Styret innstiller videre på at Tomas Pettersen velges som styremedlem dersom Karianne Vegset blir valgt som leder. Nytt styremedlem etter Karianne Vegset velges for 1 år.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen. Seksjonseier har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett, jfr. vedtektene. Seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand, eller leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. En seksjonseier kan være representert ved fullmektig. En person kan ha ubegrenset antall fullmakter i årsmøtet. Dersom ektefelle eller samboer ikke er registrert som seksjonseier må det medbringes fullmakt. Seksjonseierne har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

05.06.2025

Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter
styret

Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		299 470	0	2 003 806	1 611 416
Felleskostnader lik fordeling		75 372	0	0	392 390
Andre tillegg	1	31 049	0	161 460	161 460
Fjernvarme		0	0	1 102 176	0
Andre driftsinntekter	2	480 000	0	1 150 000	0
Sum driftsinntekter		885 891	0	4 417 442	2 165 266
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	-7 050	-7 050
Styrehonorar		0	0	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-24 998	0	-150 000	-143 750
Honorar administrative tjenester		-3 438	0	0	-4 400
Eksterne honorar	3	-7 500	0	-12 000	-18 750
Kontingent/felleskostnader	4	-31 049	0	-161 460	-161 460
Drifts- og serviceavtaler	5	-36 290	0	-410 000	-504 143
Vaktmestertjenester		-28 938	0	-250 000	-164 063
Renholdstjenester		-43 446	0	-250 000	-154 335
Løpende vedlikehold	6	-9 313	0	-25 000	-25 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-5 160	0	-27 840	-27 600
Forsikring		-41 601	0	-290 000	-290 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-42 074	0	0	0
Eiendomsavgifter		-4 383	0	0	-3 500
Energi, felles		-12 037	0	-1 252 176	-150 000
Andre driftsutgifter	7	-9 547	0	-145 500	-17 100
Sum driftskostnader		-299 775	0	-3 131 026	-1 821 151
DRIFTSRESULTAT		586 116	0	1 286 416	344 115
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		6 849	0	0	4 000
Netto finansposter		6 849	0	0	4 000
Resultat før skattekostnad		592 965	0	1 286 416	348 115
Ordinært resultat etter skatt		592 965	0	1 286 416	348 115
ARSRESULTAT	8, 11	592 965	0	1 286 416	348 115
Disponering av totalresultat:		592 965	0	1 286 416	348 115
Overført til annen egenkapital		592 965	0	0	0

Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	90 236	0
Forskuttete kostnader MBU	9	121 975	0
Periodiserte kostnader	9	81 479	0
Mellomregning Klare Finans	9	18 750	0
Opptjente renter	9	6 849	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	531 511	0
Sum omløpsmidler		850 800	0
SUM EIENDELER		850 800	0

Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	592 965	0
Sum egenkapital		592 965	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		149 858	0
Forskudd kunder		13 187	0
Påløpte kostnader		94 789	0
Sum kortsiktig gjeld		257 834	0
Sum gjeld		257 834	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		850 800	0

Sted: _____, dato: _____

Marte Skistad Ødegaard
Leder

Anne Venås
Styremedlem

Sivert Ingvald Johnsen
Styremedlem

Petter Andreas By
Styremedlem

Karianne Vegset
Styremedlem

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Arsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. 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 har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Sameiets første driftsår er 2024, det foreligger derfor ingen tall for 2023.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSINNTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Tillegg bod	31 049	0
Sum andre tillegg	31 049	0

Note 2 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	480 000	0
Sum andre inntekter	480 000	0

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	7 500	0
Sum eksterne honorarer	7 500	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	31 049	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	31 049	0

Sameiet er tilknyttet Sameiet Dalgårdstunet Parkeringskjeller.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	28 250	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	8 040	0
Sum drifts- og serviceavtaler	36 290	0

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	1 813	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	7 500	0
Sum vedlikehold	9 313	0

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	1 176	0
Kontorrekvisita, trykksaker	100	0
Bankgebyrer	265	0
Andre gebyrer	8 006	0
Sum andre driftsutgifter	9 547	0

Andre gebyrer gjelder unødig utrykning, banktranser, efaktura, avtalegiro og avregning fra Klare Finans.

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	592 965	0
Årets endring i disponible midler	592 965	0
Disponible midler i periodens slutt	592 965	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	592 965	0

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		

2024

2023

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

Bankinnskudd	531 511	0
Sum bankinnskudd	531 511	0

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
Årets resultat	592 965	0
Annen egenkapital 31.12	592 965	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	592 965	0

Resultat og balanse med noter for Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter

Styreleder	Marte Skistad Ødegaard (sign.)	23.05.2025
Styremedlem	Petter Andreas By (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Anne Venås (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Sivert Ingvald Johnsen (sign.)	20.05.2025
Styremedlem	Karianne Vegset (sign.)	20.05.2025

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET DALGÅRDSTUNET LEILIGHETER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET DALGÅRDSTUNET LEILIGHETER.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet 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. Betryggende 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
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-23 12:20:32 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 for Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter

Denne årsmeldingen er en omtale av virksomheten i Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter for 2024.

Styrets sammensetning i siste periode

Leder, Marte Skistad Ødegaard
Styremedlem, Petter Andreas By
Styremedlem, Karianne Vegset
Styremedlem, Sivert Ingvald Johnsen
Styremedlem, Anne Venås

Styrets arbeid i siste periode

Styrets sammensetning i første driftsår har bestått av en beboerrepresentant fra hvert bygg, samt styreleder representert av utbygger. Dette er av styret vurdert å være en god sammensetning for informasjonsflyt og koordinering i oppstartsfasen.

Styrets arbeid har bestått i å fordele oppgaver og ansvar internt i styret, inngå og følge opp driftsavtaler, følge opp reklamasjonsaker og utbedringer som er fellesanliggende og etablere rutiner for brannvern.

Det er avholdt 2 formelle styremøter, samt flere arbeidsmøter i styret i perioden. I tillegg er det avholdt flere runder med opplæring på teknisk anlegg og overlevering av fellesarealer fra entreprenør Consto.

Første driftsår har inneholdt en del oppfølging og avklaringer rundt snørydding og strøing som utføres av Tobb, samt renhold som utføres av NRS.

Styret har hatt flere møter med entreprenør Consto vedrørende brannalarmer som ble utløst i høst/vinter uten tilløp til brann. Dette har medført justeringer av anlegget og forbedringer målt i antall utrykninger.

Tomas Pettersen ble forespurt og takket ja til å være brannvernleder og har i vinter bistått styret i utarbeidelse av branninstruks for sameiet.

Styret har i perioden besluttet at leie av selskapsrom skal være kostnadsfritt for beboere i sameiet i håp om at selskapsrommet skal bli hyppig benyttet.

Styret har i vinter hatt automatisk gps-styring av garasjeport til uttesting, men denne funksjonen er enda ikke god nok til at den kan tas i bruk av sameiet. Inntil videre er det derfor app-styring, oppringing via tlf eller åpning med nøkkel som gjelder.

Styret har i perioden innhentet pris for etablering av telefon og/eller wifi-dekning i kjellerareal, men kostnaden for dette er av styret vurdert å være for høy til at dette er tatt videre til beslutning i årsmøtet.

Styrets arbeidsfordeling er som følger:

Koordinering av driftsavtale Tobb: Sivert og Petter

Koordinering av vasking NRS: Anne og Karianne

Koordinering med Coop/Wigen Næring: Anne

Koordinering med Consto: Sivert og Anne

Oppfølging av service- og driftsavtaler: Sivert og Petter

Registrering og oppfølging portsystem Parqio: Anne og Sivert

Administrasjon selskapsrom: Sivert

Hovedansvarlig styrepost: Anne

Etablering og oppfølging facebook-gruppe: Anne

Brannalarmanlegg og oppfølging Add Secure (110-sentral): Sivert og Tomas

Fakturaoppfølging: Karianne

Driftsavtaler som er inngått for sameiet er innenfor budsjetterte rammer og styret har i budsjett for 2025 valgt å ikke gjøre endringer i felleskostnadene for sameiet. Kostnad for fjernvarme avregnes månedlig og faktureres direkte til den enkelte og er derfor fjernet som post i sameiets driftsbudsjett.

Styret i Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.06.2025

Håndtering glass og metall i Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter

I månedsskiftet februar/ mars valgte styret å sette ut container for glass og metall for oss beboere i Sameiet Dalgårdstunet Leiligheter. For oss som har leiligheter vendt ut mot garasjen så gir det oss ekstra utfordring i forhold til støy. Det er allerede mye støy fra garasjeport, vifteanlegg og varelevering, og når det i tillegg kommer en stor container for glass og metall rett utenfor boligen så gjør det noe med trivselen og bokvaliteten.

Vi har påklaget vedtaket til styret, uten at dette har ført til noen endring. Vi bringer derfor saken inn for årsmøtet til avgjørelse. Årsmøtet kan overprøve styrets vedtak.

Utfordringen slik det er i dag er først og fremst at containeren står utenfor vårt soveromsvindu og at det er muligheter for å kaste glass til alle døgnets tider. Støynivået mot vår leilighet er langt over det man kan forvente i en leilighet på Dalgårdstunet.

Containeren er plassert ved innkjøringen til butikken, og uten noen form for lås er den tilgjengelig for alle besøkende. Etter hvert vil det bli enda bedre kjent i området at det er åpent for å kaste slik type avfall her, og da vil det være naturlig å benytte denne – selv om det står skilt om at det er forbeholdt beboere i sameiet. En annen utfordring er søppel og glasskår. Med dagens løsning kan vi ikke se annet enn at det skaper en ekstra HMS-oppfølging fra styret med glasskår og forsøpling i området.

Trondheim kommune har i dag felles avfallspunkt for glass og metall, og for Dalgård er dette ved den kommunale parkeringsplassen nede ved ishallen. Fra 01.01.2025 ble det endringer i avfallsforskriftene kapittel 10A som sier at alle typer bolig skal ha sortering for glass og metall. Med det er det satt i gang et prosjekt i Trondheim Renholdsverk der alle boliger skal få på plass en slik løsning. Boligselskap som har nedgravde løsninger pr i dag vil også få en nedgravd løsning for glass og metall. Anbefalingen fra TRV er derfor at det avventes med håndtering av glass og metall i sameiet til det er vår tur i prosjektet, og inntil videre benytte oss av felles avfallspunkt.

Styrets avgjørelser må være balansert og hensynta alle beboerne. Vår bokvalitet er ikke hensyntatt i denne saken, og vi mener også at plassering av containeren er i strid med mindretallsvernet, jf eierseksjonsloven § 58:

«§ 58. Styrets beslutningsmyndighet

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.

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.»

Bestemmelsen skal forhindre styret fra å fatte vedtak som strider mot mindretallsvernet. En tilsvarende bestemmelse gjelder for årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 40. I kommentarene til bestemmelsen på Lovdata/Karnov er følgende situasjon brukt som eksempel på et vedtak som er i strid med mindretallsvernet:

«For eksempel kan styret ikke vedta at samtlige sykler og søppelcontainerne plasseres slik at de står rett utenfor soveromsvinduene til noen seksjonseiere og medfører plagsom støy og lukt for dem. Dersom styret har misbrukt sin myndighet, er beslutningen ugyldig og skal settes til side.»

Vi har forståelse for at det er mer lettvint å ha avfallspunkt for glass og metall i nærheten av egen bolig enn å kaste det i returpunkt på Dalgård. Men containeren går på bekostning av oss som bor i umiddelbar nærhet til avfallspunktet, ved ubehagelig, skingrende støy, forsøpling, lukt og hyppig trafikk forbi boligene.

Med dette som grunnlag, og etter dialog med styret som ikke har ført til noen endringer, ber vi årsmøtet støtte oss i at dagens løsning avvikles, og at vi avventer med returordning i sameiet til det blir tilrettelagt vårt avfallssystem med nedgravde løsning og brikkeløsning.

Forslag til vedtak

Dagens løsning med avfallscontainer for glass og metall i nærheten av boligene avvikles med umiddelbar virkning. Sameiet avventer med ordning for retur av glass og metall til det blir tilrettelagt vårt avfallssystem med nedgravd løsning og brikkeløsning.

Mvh Laila og Tore Nilssen