



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	914 996 473
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	LEKVENMARKA EIERSEKSJONSAMEIE
Forretningsadresse:	c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		817 500	566 250
Sum inntekter		817 500	566 250
Kostnader			
Lønnskostnad		8 900	45 640
Annen driftskostnad		634 433	411 924
Sum kostnader		643 332	457 564
Driftsresultat		174 168	108 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 500	3 986
Sum finansinntekter		1 500	3 986
Annen finanskostnad		2 395	6 825
Sum finanskostnader		2 395	6 825
Netto finans		-895	-2 839
Ordinært resultat før skattekostnad		173 273	105 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 273	105 847
Årsresultat		173 273	105 847
Totalresultat		173 273	105 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 273	105 847
Sum overføringer og disponeringer		173 273	105 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 153	99 562
Sum fordringer		68 153	99 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 668	101 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 668	101 533
Sum omløpsmidler		445 821	201 095
SUM EIENDELER		445 821	201 095

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		307 961	134 688
Sum opptjent egenkapital		307 961	134 688
Sum egenkapital		307 961	134 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			58 780
Sum annen langsiktig gjeld		0	58 780
Sum langsiktig gjeld		0	58 780
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			-202
Leverandørgjeld		120 418	-2 567
Skyldige offentlige avgifter		254	10 396
Annen kortsiktig gjeld		17 188	
Sum kortsiktig gjeld		137 859	7 627
Sum gjeld		137 859	66 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		445 821	201 095



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502900

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 996 473
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: LEKVENMARKA EIERSEKSJONSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Gro Myrmehl Teigland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 914 996 473
LEKVENMARKA EIERSEKSJONSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		817 500	566 250
Sum inntekter		817 500	566 250
Kostnader			
Lønnskostnad		8 900	45 640
Annen driftskostnad		634 433	411 924
Sum kostnader		643 332	457 564
Driftsresultat		174 168	108 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 500	3 986
Sum finansinntekter		1 500	3 986
Annen finanskostnad		2 395	6 825
Sum finanskostnader		2 395	6 825
Netto finans		-895	-2 839
Ordinært resultat før skattekostnad		173 273	105 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		173 273	105 847
Årsresultat		173 273	105 847
Totalresultat		173 273	105 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		173 273	105 847
Sum overføringer og disponeringer		173 273	105 847



Organisasjonsnr: 914 996 473
LEKVENMARKA EIERSEKSJONSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		68 153	99 562
Sum fordringer		68 153	99 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		377 668	101 533
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		377 668	101 533
Sum omløpsmidler		445 821	201 095
SUM EIENDELER		445 821	201 095
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		307 961	134 688
Sum opptjent egenkapital		307 961	134 688



Sum egenkapital	307 961	134 688
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		58 780
Sum annen langsiktig gjeld	0	58 780
Sum langsiktig gjeld	0	58 780
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		-202
Leverandørgjeld	120 418	-2 567
Skyldige offentlige avgifter	254	10 396
Annen kortsiktig gjeld	17 188	
Sum kortsiktig gjeld	137 859	7 627
Sum gjeld	137 859	66 407
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	445 821	201 095



Organisasjonsnr: 914 996 473
LEKVENMARKA EIERSEKSJONSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE I LEKVENMARKA EIERSEKSJONSSAMEIE

Dato: 15.05.23
Klokkeslett: 18.00-20.00
Sted: Peppes pizza, Osøyro

Saksliste

Sak 1 - Åpning/konstituering

- navnefortegnelse over fremmøtte medlemmer med gyldig medlemskap
- godkjenning av innkalling
- godkjenne sakslisten
- valg av ordstyrer og referent
- valg av to protokollunderskrivere

Avstemningsforslag: Godkjenne åpningen/konstitueringen

Sak 2 - Behandling av årsregnskap

Avstemningsforslag: Godkjenne årsregnskapet, vedlegg 1.

Sak 3 - Årsmelding/hva har blitt gjort i 22/23

- Utbedret fukt i leiligheter som har meldt inn sak.
- Det arbeides med vedlikeholdsplan, hvor vi også har fått inn pris fra OBOS som styret må vurderes opp mot behov.
- Grenser på eiendommen er flyttet av noen naboer, her er det tatt ny oppmåling av grensepunkter. Styret arbeider videre med saken, for å løse problemstilling samt utarbeide en plan for området.
- Det jobbes stadig med utbedring av fasader, for å unngå lekkasjer. Det skyldes trolig vannbord over vinduer. Det er innhentet pris på omfattende arbeid, som nå skal revideres da kostnaden var høy. Styret må vurdere hva som er mest nødvendig i førsteomgang opp mot økonomi.
- Vi er byttet revisjon til OBOS, som gjorde at vi har fått ned revisjonskostnader.
- Grunnet misnøye ble det satt opp egen brøyteavtale i år, med Knutsen service og anlegg. Brøyteknader i år ble høye, samt at prioriteringen ikke var optimal. Det er planlagt møte med øvre og nedre velforening på lekven, for å bli enig om ett firma som samlet tar alt. Dette for å spare alle for oppmøte kostnad, samt at et større område vil få høyere prioritet.
- Det vil også komme en egen post, på vedlikehold av fellesvei ned til Lekvenmarka, med bakgrunn i veirett.

Kun til orientering



Sak 4 - Revidere vedtektene

Da det over tid fra byggene var nye er satt opp terrasser, skillevegger med mer, er det etter rådføring med OBOS kommet frem at vedtekter bør revideres. En del er ikke søkt om. Styret i dag er forpliktet til å ordne opp i dette. OBOS rådgiver Christer Jensen, anbefaler derfor oss å revidere punkt 5.1, som vedlegg 2 viser.

Avstemningsforslag: Godkjenne reviderte vedtekter. Punk 5.1, avsnitt 4, markert med rødt.

Sak 5 – Søknad om levegg og kle inn inngangsparti, leilighet 226

Ønsker skillevegg mellom 226 og 224. Samt sette opp glassvegg og kle igjen mellom tak fra hus og bod. Se vedlagt søknad med bilde, vedlegg 3. Godkjenning på årsmøtet gir eier av 226 mulighet til å søke til kommunen. Kostnad for arbeid påfaller søker, samt vedlikeholdskostnader.

Avstemningsforslag: Godkjenne påbygg av inngangsparti og levegg, leilighet 226.

Sak 6 - Søknad om skillevegg utbedring leilighet 250

I dag er det allerede en skillevegg i spilevegg. Seksjonseier ønsker å kle spilevegg med dobbelfalset kledning, samt male den i samme farge som bolig. Kostnad for arbeid påfaller søker, samt vedlikeholdskostnader. Se søknad med bildet, vedlegg 4.

Avstemningsforslag: Godkjenne kledning på allerede oppsatt skillevegg.

Sak 7 - Søknad om skillevegg mellom leilighet 264 og 258.

Seksjonseier av 264 ønsker skillevegg mellom leilighet 264 og 258. Eier av 258 har samtykket til skillevegg. Skillevegg går fra yttervegg ut til glassrekkverk, ønsket høyde 120-140 cm. Kostnad for arbeid påfaller søker, samt vedlikeholdskostnader. Se søknad og bilde, vedlegg 5.

Avstemningsforslag: Godkjenne oppsetting av skillevegg.

Sak 8 – Oppføring av markise på terrasse, leilighet 268.

Seksjonseier av leilighet 268, har sendt inn søknad på oppføring av markise på terrasse. Markise vil være grå, slik at den går i samme nyanse som hus.

Avstemningsforslag: Godkjenne oppføring av markise.

Sak 9 - Valg av nytt styremedlem for Michelle Bukkøy

Styremedlemmet skal sitte i 2 år

Avstemningsforslag: Godkjenne valgt styremedlem

Sak 10 - Valg av ny styreleder



Av det nye styret må det velges en styreleder
Styreleder bestemmes innad i styret etter at styremedlemmene er valgt

Vel møtt!
Hilsen Styret



Til årsmøtet i Lekvenmarka Eierseksjonsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Lekvenmarka Eierseksjonsameie** som viser et overskudd på kr 173.273. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 24. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



LEKVENMARKA EIERSEKSJONSAMEIE
ORG.NR. 914 996 473, KUNDENR. 2167

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	768 750	566 250	743 000	900 000
Andre inntekter	3	48 750	0	0	600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		817 500	566 250	743 000	1 500 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 900	-5 640	-5 700	-9 000
Styrehonorar		0	-40 000	-40 000	-45 000
Revisjonshonorar	5	-17 728	-20 812	-25 000	-5 250
Forretningsførerhonorar		-49 271	-40 781	-54 000	-56 700
Konsulenthonorar	6	-17 659	0	-5 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-200 976	-23 297	-575 000	-602 000
Forsikringer		-62 687	-76 820	-77 000	-85 750
Energi/fyring		-10 921	-701	-1 000	-3 500
TV-anlegg/bredbånd		-197 637	-214 262	-215 000	-205 740
Andre driftskostnader	8	-77 553	-35 251	-30 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-643 332	-457 564	-1 027 700	-1 057 940
DRIFTSRESULTAT		174 168	108 686	-284 700	442 060
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 500	3 986	0	5 000
Finanskostnader	10	-2 395	-6 825	-27 000	-29 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-895	-2 839	-27 000	-24 000
ÅRSRESULTAT		173 273	105 847	-311 700	418 060
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		173 273	105 847		

BESKYTTET



Lekvenmarka Eierseksjonsameie

LEKVENMARKA EIERSEKSJONSAMEIE
ORG.NR. 914 996 473, KUNDENR. 2167

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	29 275
Forskuddsbetalte kostnader		68 118	58 577
Andre kortsiktige fordringer		0	11 710
Driftskonto OBOS-banken		377 668	0
Innestående i andre banker		0	101 533
SUM OMLØPSMIDLER		445 821	201 095
SUM EIENDELER		445 821	201 095

BESKYTTET



Lekvenmarka Eierseksjonsameie

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	307 961	134 688
SUM EGENKAPITAL	307 961	134 688

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	0	58 780
SUM LANGSIKTIG GJELD	0	58 780

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader	17 188	0
Leverandørgjeld	120 418	-2 567
Skyldige offentlige avgifter	11 254	10 396
Påløpte renter	0	-202
SUM KORTSIKTIG GJELD	137 859	7 627

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	445 821	201 095
---------------------------------	----------------	----------------

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Bjørnafjorden, 20.04.2023
Styret i Lekvenmarka Eierseksjonsameie

Michelle Bukkøy /s/

Christian Bryner /s/

Marlene R. Pedersen /s/

BESKYTTET



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	720 000
Overførsel fra tidligere foretningsfører	48 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	768 750

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Spleis gressplen	48 750
SUM ANDRE INNETEKTER	48 750



Lekvenmarka Eierseksjonsameie

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-7 800
Arbeidsgiveravgift	-1 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 900

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

Det er endret praksis i utbetaling av styrehonorar. Tidligere ble det betalt ut midtveis i året, halvparten på etterskudd og andre halvparten på forskudd. Det skal nå betales ut etterskuddsvis. Det betyr at honoraret fra årsmøte i 2022 til årsmøte i 2023 blir utbetalt i 2023.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 728.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 540
Andre konsulentonorarer Vangdal Regnskap AS	-5 119
SUM KONSULENTHONORAR	-17 659

NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-109 283
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85 218
Kostnader dugnader	-6 475
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-200 976

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-3 548
Driftsmateriell	-1 734
Snørydding	-53 063
Andre fremmede tjenester	-5 058
Andre kontorkostnader	-4 203
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 832
Velferdskostnader	-2 016
Konstaterte tap	-3 600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 553

BESKYTTET



Lekvenmarka Eierseksjonsameie

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	392
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 083
Andre renteinntekter	25
SUM FINANSINTEKTER	1 500

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Sparebanken Vest	-1 377
Renter på leverandørgjeld	-1 018
Andre rentekostnader	0
SUM FINANSKOSTNADER	-2 395

NOTE: 11

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-254
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-254

BESKYTTET



VEDTEKTER for Lekvenmarka Eierseksjonssameie

Vedtatt på årsmøtet
05.05.2023
i medhold av lov om eierseksjoner
av 16. juni 2017 nr. 65 med
senere revsjoner

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Lekvenmarka Eierseksjonssameie.
Sameiet har orgnr 914 996 473 i Bjørnefjorden kommune
og består av eiendommen Gnr.48, Bnr.262, Snr. 1-30
Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 08.02.15.

Sameiet består av 30 boligseksjoner, hvorav tre seksmannsboliger og tre firemannsboliger.

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne ett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Samtlige 30 seksjoner har sameiebrøk på 1/30 del.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene med tilhørende uteareal med eksklusiv bruksrett, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Ved utleie er utleier ansvarlig for å formidle vedtekter og husordens regler til leietaker, og å gi fortløpende informasjon.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold for godkjenning.
Ref. eierseksjonsloven §6.

Juridiske personer kan ikke kjøpe seksjoner i sameiet.
Ref. eierseksjonsloven §24 hvor det angis unntak.



2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet med tilhørende uteareal med eksklusiv bruksrett.

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.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, som er til bolig. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan ikke knyttes enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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.

2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen. Beboere plikter å forholde seg til gjeldende ordensregler for sameiet når det gjelder dyrehold.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av ovenstående, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk som er 1/30 del.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har 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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.



Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3.

5. VEDLIKEHOLD / REHABILITERING

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

Påbygg og endringer som er utført av seksjonseier og som ikke er den del av selve bygningskroppen, slikt som platting, skillevegger, gjerder, carport med mer, faller inn under seksjonseierens plikt til vedlikehold, reparasjon og utskifting. Dette gjelder også eventuell innglassing av balkong og inngangsparti.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.



Ved arbeider i bruksenheten som krever håndverkerkompetanse plikter seksjonseier / leietaker å dokumentere bruk av godkjent våtromsbedrift / rørleggerbedrift, autorisert elektriker / installatør eller bedrift med sentral godkjenning innenfor det aktuelle fagområdet. Dokumentasjonen skal kunne forelegges styret på forespørsel og skal overleveres til ny eier ved salg av seksjonen. Ved igangsetting av arbeider som berører bruksenhetens røropplegg, vann inn/ut, skal styret informeres.

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke tillatt å montere parabol, varmepumpe eller lignende uten styrets samtykke.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en



hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig viss seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvar etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvar etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne



regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått. Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

6. MISLIGHOLD

6.1. 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. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. 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.

7.2. Ordinært årsmøte

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.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet 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 skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
- c) velge styremedlemmer.
- d) Behandle vederlag til styret.

Årsberetning, 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.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne 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.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.



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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. 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 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd 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.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre.

Styret skal bestå av 3-5 medlemmer, hvorav en er styreleder.

Styret skal ha 2-3 varamedlem som møter i andre styremedlemmers fravær.

Varamedlemmene har møterett men ikke møteplikt så lenge det ikke er meldt forfall fra styremedlem. Varamedlem som deltar på styremøter hvor det ordinære styret er fulltallig, har ikke stemmerett.

Styrets sammensetning skal være som følger:

Styreleder velges for en periode på to år

Styremedlemmer velges for en periode på to år

Varamedlem velges for en periode på to år

Periodene medlemmene velges for, må være forskyvet med et år for å sikre kontinuitet i saker som styret behandler.



8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. 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.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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.



8.6. 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.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet har besluttet at sameiet benytter en forretningsfører.

Dette er besluttet med vanlig flertall.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren 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.



9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OMEIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. med senere revisjoner.



Søknad om levegg, glassvegg og overbygg mellom hustak og bodtak, leilighet 226

Flyttet hit Januar og ser at det er mye vær som blåser inn over eksisterende levegg mot sørvest.

Ser også at begge dørene bærer preg av mye vann her.

Ser at en høyere levegg og tetting av åpningen mellom hus og bod, vil gi eit tørrere og hyggeligere område utenfor inngangsdøren.

Med tanke på levetid på dørene vil dette være lurt.

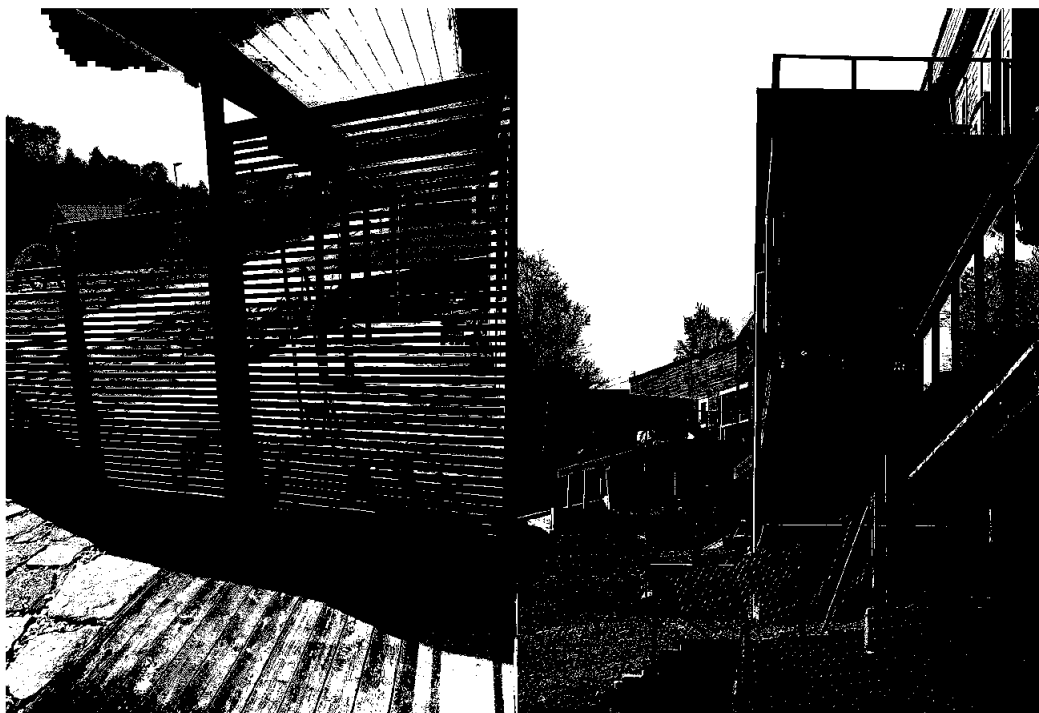
I skille mellom 224 og 226 ved inngangspartiet, er det en søyle under bærebjelken til taket.

Tenker at en levegg mellom denne søylen og inn til huset, vil også lune og gi eit mer privat rom for hver beboer.



Søknad kledning skillevegg leilighet 250

Ønsker å kle allerede oppsatt «spilevegg» på egen side med liggende dobbelfalset kledning. Vil bli malt i samme gråfarget som «huset», samt være lik som de andre enheter oppover veien her.



Søknad skillevegg mellom leilighet 264 og 258.

Seksjonseier av 264 har fått godkjenning av nabo i 258 om å sette opp levegg mellom dem. Kostnad på levegg påfaller søker av leilighet 264.

Levegg ønskes fra husvegg ut til glassrekkverk.

Høyde 110-140 cm.

Vedlagt bilde av uteområdet:

