



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 897 489 872
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LYST
Forretningsadresse: Fotasvingen 32 - 60
7550 HOMMELVIK

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2015 | 2014 |
|----------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | , | 277 950 | 264 579 |
| Sum inntekter | | 277 950 | 264 579 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | , | 15 974 | 15 974 |
| Annen driftskostnad | „„„„„ | 278 495 | 174 558 |
| Sum kostnader | | 294 469 | 190 532 |
| Driftsresultat | | -16 519 | 74 046 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 4 783 | 8 515 |
| Sum finansinntekter | | 4 783 | 8 515 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 4 783 | 8 515 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -11 737 | 82 562 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -11 737 | 82 562 |
| Årsresultat | | -11 737 | 82 562 |
| Totalresultat | | -11 737 | 82 562 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -11 737 | 82 562 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -11 737 | 82 562 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2015 | 2014 |
|--------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| 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 | , | 3 272 | 6 273 |
| Sum fordringer | | 3 272 | 6 273 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | , | 335 938 | 345 608 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 335 938 | 345 608 |
| Sum omløpsmidler | | 339 210 | 351 881 |
| SUM EIENDELER | | 339 210 | 351 881 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 325 775 | 337 512 |
| Sum opptjent egenkapital | | 325 775 | 337 512 |
| Sum egenkapital | | 325 775 | 337 512 |
| 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 | | 1 403 | 1 327 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 12 033 | 13 042 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 13 435 | 14 369 |
| Sum gjeld | | 13 435 | 14 369 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 339 210 | 351 881 |



Til seksjonseierne i Sameiet Lyst

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Lyst det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Lyst
avholdes torsdag 10. mars 2016 kl. 18:00 på Thomas brakka Øya.

Umiddelbart etter vil det bli avholdt et beboermøte hvor styret vil komme med orienteringssaker og det vil være anledning for beboerne til å ta opp andre saker enn det som årsmøtet har behandlet.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Hommelvik, 22.02.2016
Styret i Sameiet Lyst

Ola Fuglem /s/

Rita Lervik /s/

Lars Slettom /s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------|----------------|
| Leder | Ola Fuglem | Fotasvingen 54 |
| Styremedlem | Rita Lervik | Fotasvingen 52 |
| Styremedlem | Lars Slettom | Fotasvingen 46 |
| Varamedlem | Monika Austeng | Fotasvingen 32 |
| Varamedlem | Helge Olav Stuber | Fotasvingen 60 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Lyst

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Lyst er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 897489872, og ligger i MALVIK kommune med følgende adresse:

Fotasvingen 32 - 60

Gårds- og bruksnummer :

55 331

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 Lyst har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Intern revisor.



Styrets arbeid

Styret har i løpet av året hatt fire styremøter og noen samtaler internt i styre. Det har vært tre samarbeidsmøter med styre i Borettslaget og to møter med utbygger. Vi hadde en felles dugnad på våren og plenklippingen gikk som planlagt i vekstsesongen.

Vi arrangerte også en felles brannøvelse. Brannvarslings anlegg fungerte som det skulle, men det slo ut veldig sent både på røyk og varme. Trønderenergi er varslet og skulle sjekke dette opp. Det ble også besluttet å kjøpe inn to stiger som kan benyttes ved en eventuell evakuering. Disse festes på veggen på hver side av bygget.

Vi har i løpet av høsten fått omregulert mer av fellesområdet til parkeringsplasser og dette kommer godt med fremover. Vi kom også til enighet med utbygger og borettslaget om felles nedgravings system for avfall. Her var det mye frem og tilbake med Borettslaget, men det ble heldigvis en løsning og anlegget ble ferdig på senhøsten. Vi har også fått til avtalen vedrørende boden som stod på vår tomt og vi har nå tatt over denne. Vi har også fått tinglyst eiendommen og vi er veldig nære med å få en avslutning på samarbeidet med utbygger. I sommer besluttet vi å kjøpe inn to benker vi skal ha på felles området. Vi håper at disse blir benyttet mye i de kommende år. Det er viktig å holde i gang praten og få til et godt samhold i sameiet.

Nye store saker å jobbe med for styret i 2016 vil være å danne et veiselskap, samt se på mulighetene til å bygge carporter.

Da vil jeg på vegne av styret i Sameiet Lyst få takke for dette året og vi ser frem til et nytt spennende år.

På vegne av Styret
Ola Fuglem



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 277 950,-.

Dette er kr 3 050,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet er beregnet ut i fra at alle betaler kabel-tv, men det er kun 14 av de 15 seksjonene som er en del av kollektivavtalen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 294 469,-.

Dette er kr 51 669,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak opparbeidelse av p-plasser og innkjøp av utemøbler.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 11 737,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 325 775,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2016".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 70 000,- til større vedlikehold som omfatter overtakelse av bod som har vært i Borettslaget sitt eie, samt sameiets andel av det nye søppelanlegget med nedgraving og utvidelse av parkeringsplassen med asfaltering av denne.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 978,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Lyst.

Lån

Sameiet Lyst har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på 17 % økning av felleskostnadene fra 01.01.16.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Hommelvik, 22.02.2016
Styret i Sameiet Lyst

Ola Fuglem /s/

Rita Lervik /s/

Lars Slettom /s/

**7314 - SAMEIET LYST****RESULTATREGNSKAP**

| | Note | Regnskap 2015 | Regnskap 2014 | Budsjett 2015 | Budsjett 2016 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 277 950 | 261 912 | 281 000 | 308 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 2 667 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 277 950 | 264 579 | 281 000 | 308 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -1 974 | -1 974 | -2 200 | -2 200 |
| Styrehonorar | 4 | -14 000 | -14 000 | -15 000 | -15 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -34 700 | -33 610 | -35 000 | -36 000 |
| Konsulenthonorar | 5 | -6 016 | -5 793 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -91 875 | -1 440 | -15 500 | -80 500 |
| Forsikringer | | -30 079 | -28 243 | -31 000 | -31 600 |
| Kommunale avgifter | 7 | -54 796 | -49 610 | -55 000 | -56 500 |
| Energi/fyring | | -5 071 | -5 547 | -5 500 | -5 600 |
| Kabel-/TV-anlegg | | -37 697 | -37 070 | -40 000 | -40 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -18 261 | -13 246 | -38 600 | -33 250 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -294 469 | -190 532 | -242 800 | -305 650 |
| DRIFTSRESULTAT | | -16 519 | 74 046 | 38 200 | 2 350 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 4 783 | 8 515 | 0 | 3 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 4 783 | 8 515 | 0 | 3 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -11 737 | 82 562 | 38 200 | 5 350 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -11 737 | 0 | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 82 562 | | |

**7314 - SAMEIET LYST****BALANSE**

| | Note | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 132 | 3 190 |
| Kortsiktige fordringer | 10 | 3 140 | 3 083 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 33 431 | 57 619 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 302 507 | 287 989 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 339 210 | 351 881 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 339 210 | 351 881 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 325 775 | 337 512 |
| SUM EGENKAPITAL | | 325 775 | 337 512 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 12 033 | 13 042 |
| Leverandørgjeld | | 1 403 | 1 327 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 13 435 | 14 369 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 339 210 | 351 881 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, 22.02.2016,
STYRET I SAMEIET LYST

Ola Fuglem /s/

Rita Lervik /s/

Lars Slettom /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader (fordelt etter brøk) | 149 190 |
| Felleskostnader(lik fordeling) | 46 800 |
| Renovasjon | 45 000 |
| Kabel-TV | 36 960 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 277 950 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -1 974 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -1 974 |

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 14 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 016 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 016 |

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -2 500 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -89 375 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -91 875 |

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -7 921 |
| Renovasjonsavgift | -46 875 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -54 796 |

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Verktøy og redskaper | -7 900 |
| Driftsmateriell | -704 |
| Snørydding/gressklipping | -5 000 |
| Andre fremmede tjenester | -606 |
| Trykksaker | -702 |
| Porto | -1 220 |
| Bank- og kortgebyr | -2 129 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -18 261 |

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-----------------------------------------------|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 104 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 4 518 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 161 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 4 783 |

NOTE: 10**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016) | 3 140 |
| SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER | 3 140 |



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret har e-post sameietlyst@gmail.com

Parkering

Sameiet har egne oppmerkede plasser på fellesareal. En plass er enemerket hver leilighet. Resterende er HC og besøksplasser.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 4910630. 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 på telefon 02333, 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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



VEDTEKTER

for

Sameiet Lyst

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på sameiermøtet den 26.09.11.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Lyst Sameiet består av 15 boligseksjoner av eiendommen gnr. 55 , bnr. 331 i Malvik kommune. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 19.09.2011

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

3-2 Ordensregler

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

4. Vedlikehold

4-1 Sameiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.



(3) Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Sameierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte sameier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

5-2 Panterett for sameiernes forpliktelse

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.



6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Sameiers 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.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av sameiermøtet. Sameiermøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.



8. Sameiermøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

8-2 Tidspunkt for sameiermøtet

(1) Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned.

(2) Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til sameiermøte

(1) Forut for ordinært sameiermøte skal styret varsle sameierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren/boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Sameiermøtet skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra sameiermøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

(2) Hver sameier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på sameiermøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke sameiermøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan sameiermøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:



- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til resekksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på sameiermøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.



Ordensregler for Sameiet Lyst pr. 01/01-2012

Formål og omfang.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlige for å etterleve reglene, og for at eventuelle besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder reglene.

Aktiviteter og støynivå.

Beboere i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 22:00 og 07:00.

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter kl. 22:00, varsles beboere i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc. Varsles naboer, og det tillates i tidsrommet kl. 07:00 til 20:00 på hverdager og kl. 10:00 til 18:00 på helligdager og i helger.

Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer.

Beboere skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Grilling med tennvæske er ikke tillat på balkongene.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Seksjonseiere må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av sengetøy, teppebanking og lignende fra balkongen eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboere er også ansvarlige for og fjerne snø/is.



Seksjonseiere skal søke styret om adgang til og gjøre inngrep i yttervegger/utearealer som og sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenner, varmepumpe eller lignende.

Fellesarealer.

Beboere oppfordres til og holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, dette inkluderer fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Avfall skal ikke settes utenfor søppelcontainere.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område da dette kan til trekke rotter og mus til boligene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboere.

Av hensyn til brannsikkerhet er det forbudt å bruke gangene til lagring av dekk, brennbare væsker, andre eiendeler eller som verksted.

Kjøring og parkering.

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. De som eventuelt er tildelt carport eller egen parkering, bruker den før fellesparkering benyttes.

Kjøring på parkering, gårdsplass og gang og sykkelveier er ikke tillatt. Bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

Dyrehold.

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer regler for dyrehold.

- Dyret skal ikke være til sjenanse for andre i sameiet.
- Ikke lufte hunder på fellesområder.

Lekeplas.

Se eventuelle vedlegg.

Brudd på ordensreglene.

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.



Restanser ved salg. Den sameier som selger sin bolig, plikter å være a jour med betaling av fellesutgifter.

Styret, Sameiet Lyst.