



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 700 383  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MELLOMILA 83 - 87  
Forretningsadresse: v/Boligbyggelaget TOBB  
Krambugata 7  
7011 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

### 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 231 783	1 285 409
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 231 783</b>	<b>1 285 409</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 024 969	886 363
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 024 969</b>	<b>886 363</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>206 814</b>	<b>399 047</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 175	830
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 175</b>	<b>830</b>
Annen finanskostnad			180
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>180</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 175</b>	<b>650</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>207 989</b>	<b>399 696</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>207 989</b>	<b>399 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 989</b>	<b>399 696</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>207 989</b>	<b>399 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 989	399 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 989</b>	<b>399 696</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		88 708	126 019
Sum fordringer		88 708	126 019
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		998 958	681 606
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		998 958	681 606
Sum omløpsmidler		1 087 666	807 625
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 087 666</b>	<b>807 625</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		922 754	714 765
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>922 754</b>	<b>714 765</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>922 754</b>	<b>714 765</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		156 716	54 163
Annen kortsiktig gjeld		8 196	38 697
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>164 912</b>	<b>92 860</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>164 912</b>	<b>92 860</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 087 666</b>	<b>807 625</b>



## **Til seksjonseierne i Sameiet Mellomila 83-87**

**Velkommen til sameiermøte, mandag 3. april 2017 kl. 16:00  
i OBOS` lokaler i Strandveien 43, 3. etasje.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. 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 Mellomila 83-87 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

---

Velkommen til sameiermøte, mandag 3. april 2017 kl. 16:00  
i OBOS` lokaler i Strandveien 43, 3. etasje.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og to seksjonseiere som protokollvitner
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 5. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne saker

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Vedtektene §13, 2. setning sier: «den til enhver tid sittende styreleder i Yngrebølgen Borettslag er også styreleder for Sameiet Mellomila 83-87.» Styreleder i Yngrebølgen Borettslag er på valg i borettslaget, og generalforsamling avholdes 4. april.
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

Trondheim, 09.03.2017  
Styret i Sameiet Mellomila 83-87



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cecilie Kjerringvåg	Blusuvollsbakken 4
Styremedlem	Frode Rognmo	Kjøpmannsgata 52
Styremedlem	Hallvard Solem	Lademoens Kirkealle 13 A
Varamedlem	Olav Stoplnes	Perslia 30

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 Mellomila 83-87

Sameiet består av 4 seksjoner.

Sameiet Mellomila 83-87 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989700383, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Mellomila 83-87

Gårds- og bruksnummer :  
417 92

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 Mellomila 83-87 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er ikke revisjonspliktig.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 1 231 783.

Avvik fra budsjettert beløp, er energiavregning.

Andre inntekter består av strømavregning utflyttere

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 1 024 969.

Kontoen forsikring er totalt 359 748,-. 126.000,- av dette er periodisert forsikring for januar-mars på forrige forsikringsselskap. Ca 235.000,- er forsikringspremien til nåværende forsikringsselskap. Forsikringsfakturaen for 2015 ble periodisert til og med Jan - Mars 2016. (Periodisert kostnaden for 3 mnd).

Sluttoppgjøret ble ikke periodisert, alt ble inntektsført i 2015.

### Resultat

Årets resultat på kr 207 989 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 922 754.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 er ikke kommet når innkallingen skrives.

### **Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % 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 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Trondheim, 09.03.2017  
Styret i Sameiet Mellomila 83-87

Cecilie Kjerringvåg      Frode Rognmo      Hallvard Solem



## 1436 - SAMEIET MELLOMILA 83-87

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 200 232	1 194 377	1 159 000	1 159 000
Andre inntekter	3	31 551	91 032	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 231 783</b>	<b>1 285 409</b>	<b>1 159 000</b>	<b>1 159 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Forretningsførerhonorar		-14 190	-13 775	-14 500	-15 000
Konsulenthonorar	4	-7 300	-12 233	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold		0	0	-107 000	-107 000
Forsikringer		-359 748	-220 312	-300 000	-300 000
Kostnader sameie		-11 832	-11 736	-12 000	-12 500
Energi/fyring	5	-629 566	-625 885	-660 000	-660 000
Andre driftskostnader	6	-2 334	-2 422	-2 500	-3 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 024 969</b>	<b>-886 363</b>	<b>-1 108 000</b>	<b>-1 110 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>206 814</b>	<b>399 047</b>	<b>51 000</b>	<b>49 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	7	1 175	830	0	0
Finanskostnader		0	-180	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 175</b>	<b>650</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>207 989</b>	<b>399 696</b>	<b>51 000</b>	<b>49 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		207 989			



1436 - SAMEIET MELLOMILA 83-87

BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	8	88 708	126 019
Driftskonto OBOS-banken		998 958	681 606
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 087 666</b>	<b>807 625</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 087 666</b>	<b>807 625</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkap.		922 754	714 765
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>922 754</b>	<b>714 765</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 196	38 697
Leverandørgjeld		156 716	54 163
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>164 912</b>	<b>92 860</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 087 666</b>	<b>807 625</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 09.03.2017, STYRET I SAMEIET MELLOMILA 83-87

Cecilie Kjerringvåg

Frode Rogmo

Hallvard Solem

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

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

**ANTALL ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	24 000
Strømvaregn.	41 200
Felleskostnader	1 135 032
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 200 232</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Strømvaregning utflyttere	1 701
Opprydning reskontro husleie	29 850
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>31 551</b>

**NOTE: 4****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 300
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 300</b>

**NOTE: 5****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-244 207
Fjernvarme	-385 359
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-629 566</b>



**NOTE: 6**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-24
Porto	-277
Bank- og kortgebyr	-2 033
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 334</b>

**NOTE: 7**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOSbanken	1 175
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>1 175</b>

**NOTE: 8**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	88 708
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>88 708</b>



## Orientering om sameiets drift

### Parkering

Eierne av næringsseksjon 1, 2 og 3 har inngått bruksoverenskomst med Yngrebølgen Borettslag hvor eierne av næringsseksjon 1, 2 og 3 skal ha disposisjonsrett til 5 garasjeplasser i eiendommens parkeringskjeller. Yngrebølgen Borettslag disponerer tilsammen 29 av 34 garasjeplasser. Jfr vedlegg til Vedtekter for Sameiet Mellomila 83-87. Eierne av næringsseksjon 1, 2 og 3 belastes med kr 400,- per garasjeplass de disponerer. P.t. er garasjeplassene fordelt slik at næringsseksjon 1 disponerer 1 plass, næringsseksjon 2 disponerer 2 plasser, og næringsseksjon 3 disponerer 2 plasser.

### Nøkler/skilt

Forretningsfører bestiller bod- og garasjenøkkel.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 5119034/15. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET MELLOMILA 83-87

### § 1 FORMÅL

Sameiet skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

### § 2 EIERANDELER

Sameiet Mellomila 83-87, gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune er et kombinert sameie bestående av 3 næringsseksjoner og 1 samleseksjon bolig. Samleseksjon bolig utgjør 60 leiligheter som er organisert som ett borettslag. Borettslagets navn er Yngrebølgen BL. Yngrebølgen BL vil bli tilstått hjemmelen til samleseksjon bolig med fremtidig seksjonsnummer 4. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

### § 3 EIERFORHOLD

#### § 3.1

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere av en bestemt seksjon.

#### § 3.2

Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

#### § 3.3

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet jf. Lov om eierseksjoner av 23.05.1997.

### § 4 DISPOSISJONSRETT

#### § 4.1

Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive seksjoner. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser og reguleringsplan. Dersom en seksjonseier ønsker å foreta tiltak eller bruksendringer i tilknytning til sin seksjon som etter gjeldende lovgivning er søknadspliktig overfor offentlig myndighet, skal styret i sameiet gi sitt samtykke og for øvrig medvirke til søknad om gjennomføring av slike tiltak eller bruksendringer, med mindre dette på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige seksjonseiere i sameiet.

§ 4.1 kan ikke endres uten enstemmig samtykke fra alle seksjonseierne.

#### § 4.3

Sameietmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige



#### § 4.4

Næringsseksjonene kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skille fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

#### § 4.5

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

### § 5 FORRETNINGSFØRER

Styret ansetter forretningsfører og eventuelt andre funksjonærer, gir instruks for dem og fastsetter deres godtgjørelse og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det hører også under styret å si dem opp eller gi dem avskjed.

### § 6 FORSIKRING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og næringsseksjonene plikter å holde eiendommen behørig forsikret gjennom fullverdiforsikring av bygningsmassen. Seksjonene som sameiet består av svarer for sin andelsmessige del av forsikringen. Innboforsikring for den enkelte seksjon med tilhørende utstyr og innretninger påhviler den enkelte seksjonseier.

### § 7 FELLESAREAL

Sameiet har inngått bruksoverenskomst vedrørende bruk av sameiets fellesarealer. Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige andelseiere i Yngrebølgen BL ( seksjon 4 ) og sameierne til seksjon 1, 2 og 3.

Felleskostnader som påløper i forbindelse med drift av parkeringskjelleren fordeles mellom brukerne etter ideell andel.

### § 8 BOD

Til samleseksjon bolig, tilhører rett til bod i kjeller og underetasje.

### § 9 VEDLIKEHOLD

#### § 9.1

Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av seksjonen, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har ansvar for egen vann- og avløpsledninger samt sterk og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger.



## § 9.2

Ytre vedlikehold av bygningen svares av den enkelte seksjonseier hvor vedlikeholdet er påkrevd. Dersom det fordres vedlikehold av fellesanlegg dekkes kostnader til dette etter fordeling i henhold til vedtektenes § 10.1.

## § 9.3

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevd for eiendommens bevarelse og utseende. Vedlikeholdsarbeide for den enkelte seksjon utføres etter en samlet plan for sameiet.

## § 9.4

Utvendig arrangement, eller lovlige fasademessige endringer, kan ikke nektes forutsatt bygningsmyndighetenes godkjenning. Nabovarsel skal sendes. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

## § 9.5

Sameiets styre skal sørge for at det i fellesutgiftene kreves inn et beløp til dekning av påregnelige, framtidige vedlikeholdsutgifter. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til vedlikehold fastsettes av sameiemøte og fordeles etter antall bruksenheter ( 63 stk ).

Andel av oppsparte midler i vedlikeholdsfondet vil ikke tilfalle eier ved evt. salg, men bero i vedlikeholdsfondet.

## § 10 FELLESGIFTER

### § 10.1

Sameiets felleskostnader er knyttet opp mot de ulike aktiviteter for byggets drift og vedlikehold, som bolig- og næringsseksjonene har felles nytte av.

Sameiets fellesarealer må ikke forveksles med Borettslagets eller Næringsarealenes interne fellesarealer. Kostnader forbundet med drift og vedlikehold av disse arealene skal belastes direkte den reelle bruker, på lik linje som seksjonens øvrige drifts- og vedlikeholdskostnader.

Felleskostnadene avregnes post vis, med ulike variantbrøker hensyntatt de ulike kostnadene, og fornuftig fordelingsprofil.

Kostnadsmatrise fremkommer av nedenstående tabell og danner grunnlaget for fordeling av Sameiets felleskostnader. Dersom en kostnad ikke er nevnt i tabellen skal denne dekkes av den eller de seksjonseier(e) som har hatt nytte av kostnaden eller som kostnaden naturlig er knyttet til. Dersom en slik tilordning ikke er mulig skal kostnaden fordeles på samtlige seksjonseiere etter arealbrøk.

Tegninger Vedlegg 1.1 – 1.5 definerer de fellesarealer Sameiet Mellomila 83-87 har.

#### Type felleskostnader:

Administrative:

- Forretningsførsel
- Styrehonorar



- Regnskapsførsel og revisor
- Pliktig kontingent til Velforening
- Andre forvaltningskostnader

Driftsmessige

- Byggskadeforsikring
- Kommunale avgifter
- Renhold Sameiets fellesarealer (evt. trapp, heis, søppelrom, tekniske rom o.a.)
- Hovedrengjøring, etter behov
- Lyspærer tilknytter utvendige og innvendige fellesarealer for Sameiet
- Vaktmestertjeneste tilknyttet utvendige og innvendige fellesarealer
- Service, drift og løpende vedlikehold av felles tekniske anlegg
- Snøbrøyting, strøing, feiing og spyling av aktuelle veier og plasser
- Plenarbeid og vedlikehold av planter og trær samt evt hagemøbler
- Alarmmottak heis, brannalarmanlegg, innbruddsalarmlegg etc
- Oppvarming av fellesarealene
- Fortausvarme

Vedlikehold og utskifting/fornyelse

- Utvendig og innvendig vedlikehold eller utskifting av Sameiets fellesarealer og fasader, tak.  
(Balkonger, altaner og terrasser som kan adresseres til prioritert bruker skal belastes denne direkte)
- Egenandel ved evt branntilløp, stormskader, hærverk/innbrudd, ledningsbrudd vann- og avløpssystem etc.

Eiendommens tomteareal	3400	Kvm
Bygningens totale bruttoareal (BTA)	2500	Kvm
Boligenes samlede bruttoareal (BTA)	1800	Kvm
Næringsarealenes samlede bruttoareal (BTA)	700	Kvm
Antall etasjer inklusive kjeller	5	Etg.
Antall sameieseksjoner	4	Stk.
Antall boligseksjoner	1	Stk.
Antall boligenheter	60	Stk.
Antall næringsseksjoner	3	Stk.
Sameiets indre fellesareal		
Fasadeareal		

Nr		Arealbrøk	Pr. seksjon	Pr. juridisk enhet	% fordeling etter bruk	Dirkte adresserbare	Pr. Enhet (totalt 63)	Pr. parkeringsplass	Uaktuelt	Kommentarer
1	Forretningsførsel	X								
2	Styrehonorarer	X								
3	Regnskapsførsel og revisor	X								
4	Pliktig kontingent til velforening	X								
5	Andre forvaltningskostnader	X								





## § 10.5

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet pantesikkerhet i den enkelte seksjon ihht. lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 og senere endringer.

Ved vesentlig mislighold har sameiets styre rett til etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter.

## § 11 ANSVAR OG MISLIGHOLD

### § 11.1

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameiebrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett til å søke regress hos sameiet og de øvrige sameierne jf. Eierseksjonslovens § 23 4. ledd.

Dersom tap eller meromkostninger påføres sameiet eller en sameier som følge av erstatningsbetingende forhold fra en annen sameier, har sameiet eller den enkelte sameier som har lidt tap, rett til å søke regress hos den som har forårsaket dette.

### § 11.2

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge sin seksjon. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter § 11.2. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonene solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs.

### § 11.3

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiernes oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameierne utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 11.1 om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter § 11.1 om salg.

## § 12 ÅRSMØTE/SAMEIEMØTE

### § 12.1

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 4 dager og høyst 20 dagers varsel. Saksliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Sameiermøtet avholdes når styret måtte innkalle til dette, eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### § 12.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.



- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
  - a) leder
  - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredene
  - c) 1 varamedlem
  - d) revisor

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under punkt c) gjelder for ett år. Regnskapsfører anses valgt inntil ny regnskapsfører velges.

Ved første gangs valg, velges ett styremedlem/leder for ett år.

## § 12.3

På sameiermøtet regnes flertallet etter sameiebrøk. En sameier kan være representert med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig datert fullmakt, fra den sameier han representerer.

## § 12.4

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art for eksempel låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5 % sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

## § 12.5

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere foreslått av andre sameiere eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

## § 12.6

Alle årsmøter/sameiemøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en sameier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

## § 13 STYRET

### § 13.1

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer. Den til enhver tid sittende styreleder i Yngrebølgen Borettslag er også styreleder for Sameiet Mellomila 83-87. De øvrige styremedlemmer kommer fra næringsseksjonene. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder skulle selge sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte. Det oppfordres til at samtlige seksjoner er representert i styret.

### § 13.2

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.



## § 13.3

Styremøter avholdes når dette er påkrevd. Styret fører referatkontroll.

## § 13.4

Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen.

Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg gjenvalg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

## § 13.5

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

## § 13.6

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.

## § 13.7

Årsmøtet/sameiemøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

## § 14 VELFORENING

Seksjonssameiet mellom boligseksjonene og parkeringsseksjonen har pliktig medlemskap i Velforeningen Ilsvika vest, BT1 og BT2. Denne velforening vil være ansvarlig for vedlikehold av fellesarealer som ikke blir overtatt av det offentlige. Det offentlige vil overta deler av veier, gang- og sykkelbaner samt ledningsnett i hovedvei.

Seksjonssameiet forestår valg av seksjonssameiets representant i ovennevnte velforening.

## § 15 TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i borettslaget plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om:

- a. Noens personlige forhold eller
- b. Tekniske innretninger og fremgangsmåter, samt drift- eller forretningsforhold som vil være av konkurransemessige betydning å hemmeligholde av hensyn til den opplysningen angår.

Plikten til å bevare taushet om ovennevnte gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt overfor egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

## § 16 ENDRING AV VEDTEKTENE

Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves ¾ flertall blant de samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.

§ 4.1 og § 10.1 kan ikke endres uten enstemmig samtykke fra alle seksjonseiere.



**§ 16.2**

Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 16 uten hver långivers skriftlige samtykke.

**§ 16.3**

Ved vedtektsforandringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtektsendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

**§ 17 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET**

**§ 17.1**

Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiemøtet. Beslutninger om oppløsning krever minst  $\frac{3}{4}$  flertall blant det samlede antall sameieandeler.

**§ 17.2**

Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

**§ 17.3**

Endringer i sameiets sammensetning, slik som endringer av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av sameiemøte med  $\frac{2}{3}$  flertall og forutsetter samtykke fra seksjonenes panthavere.

**§ 18 LOV OM EIERSEKSJONER M.M**

**§ 18.1**

Dersom ikke annet fremgår av disse vedtektene, kommer lov om eierseksjoners ( 23. mai 1997 ) alminnelige bestemmelser til full anvendelse for sameiet.

**§ 18.2**

Herværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.



## **BRUKSOVERENSKOMST FOR DISPONERING AV FELLESAREAL I SAMEIET MELLOMILA 83-87**

Yngrebølgen BL, samleseksjon bolig med seksjon nr. 4 disponerer til sammen 29 av 34 parkeringsplasser i Mellomila 83-87 gnr. 417, bnr. 92 i Trondheim kommune.

De 29 parkeringsplassene som BL disponerer er forbeholdt andelsnummer: 6, 8, 9, 10, 11, 14, 17, 20, 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 40, 41, 44, 45, 48, 49, 52, 53, 54, 55, 56 og 57. Forannevnte andelsnummer skal ha disposisjonsrett til garasje plass for 1 bil hver i eiendommens parkeringskjeller.

Yngrebølgen BL har inngått bruksoverenskomst med eierne av næringsseksjon 1, 2 og 3 hvor næringsseksjon nr. 1, 2 og 3 skal ha disposisjonsrett til 5 garasje plasser i eiendommens parkeringskjeller. Intern fordeling av parkeringsplasser tilhørende næringsseksjonene foretas av hjemmelshaverne av seksjon 1, 2 og 3.

Forannevnte andelseiere og seksjonseiere svarer felles for drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

Ovennevnte andelseiere og seksjonseiere har rett til å overdra disposisjonsretten ved ett eventuelt salg av andelen eller seksjonen. Andelseieren eller seksjonseieren har rett til å fremleie parkeringsplassen til andre andelseiere eller seksjonseiere i bygget. Utleie eller overdragelse av disposisjonsretter til personer eller selskaper som ikke har tilhørighet i bygget, er ikke tillatt.

Bruksoverenskomsten er forpliktende for nåværende og fremtidige andelseiere i Yngrebølgen BL og sameiere til seksjon 1, 2 og 3.