

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE SAMEIET HØISET HAGE

Tid: 02.04.2025 – Kl. 18.30

Sted: Kattem Barneskole

Styret innkaller med dette til ordinært Årsmøte.
Saksliste etter følgende dagsorden:

1) Konstituering

- valg av møteleder
- registrering av frammøtte
- valg av sekretær
- valg av en person til å signere protokollen sammen med møteleder
- godkjenning av innkalling og saksliste

2) Årsregnskap for 2023

- a) Godkjenning av regnskap
- b) Gjennomgang av revisors beretning
- c) Godkjenning av evt. styrehonorar for regnskapsåret 2025

3) Vedtektsendring – innmeldt av styret – 2/3 flertall av de fremmøtte

Til orientering: Reseksjonering på gang fra Villaservice som har engasjert Brauten Eiendom til dette.

Styret ønsker å endre vedtektene punkt 2.2 Parkering og boder.

Fra nåværende ordlyd:

Det er totalt 117 parkeringsplasser i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal.

Enkelte boligseksjoner har ekstra p-plass og/eller ekstra bod i sameiets parkeringskjeller. Disse er tinglyst som tilleggsareal til sine respektive seksjoner.

Tildelingen av p-plass gjøres av utbygger ved overtakelse.

Parkeringsrettighet følger seksjonen ved salg. Eventuelt salg av p plass og/eller bod må foretas ved reseksjonering.

Salg av p-plasser og boder kan bare selges innad i sameiet eller til de 7 eneboliger på gnr. 177, bnr. 852-858.

Det er tilrettelagt for HC-plasser i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har

tillatelse fra kommunen til” parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Bytte til HC plass er å anse som midlertidig og krever ikke reseksjonering.

Eventuell etablering av el uttak skal bekostes av den enkelte seksjonseier.

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre.

Til ny ordlyd:

Det følger en parkeringsrettighet og en bod til alle boligseksjoner.

Det er totalt 117 parkeringsplasser og 96 boder i p-kjeller. Det følger en parkeringsrettighet og bod til alle boligseksjoner tinglyst som tilleggsareal. Av p-plassene er 23 plasser seksjonert som egne næringsseksjoner, mens 94 er tildelt som tilleggsareal til boligene. Av bodene er 3 seksjonert som egne næringsseksjoner. Næringsseksjoner og tilleggsareal kan omsettes innad i sameiet + til eneboligene på gårds- og bruksnummer 177/852-858.

Næringsarealer skal registreres i kartverket og har egen matrikkelføring der. Oppslag i matrikkel viser eierskap. Tilleggsareal som omsettes har ikke tilsvarende oppslagsmulighet og må meldes til forretningsfører som har fullmakt til å endre vedtektenes oppføring over hvilke seksjoner som har tilleggsarealer utover den ene p-plassen og boden som følger boligen. Dette for å gi rettsvern for tilleggsarealene.

Næringsseksjon p-plass eller bod som omsettes må også meldes forretningsfører slik at utfakturerings av driftskostnader skjer til riktig eier.

Disse seksjonene har tilleggsareal bod:

Disse seksjonene har tilleggsareal p-plass:

Enkelte boligseksjoner har kjøpt ekstra p-plass og/eller ekstra bod i sameiets parkeringskjeller. Disse er opprettet og solgt som en selvstendige næringsseksjoner og tinglyses som en egen seksjon (næringsseksjon). tinglyst som tilleggsareal til sine respektive seksjoner.

Tildelingen av p-plass gjøres av utbygger ved overtakelse.

Parkeringsrettighet følger seksjonen ved salg.

Eventuelt salg av p plass og/eller bod må foretas ved reseksjonering.

Salg av p-plasser og boder kan bare selges innad i sameiet eller til de 7 eneboliger på gnr. 177, bnr. 852-858.

Det er tilrettelagt for HC-plasser i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til” parkering for forflytningshemmede” eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Bytte til HC plass er å anse som midlertidig og krever ikke reseksjonering.

Eventuell etablering av el uttak skal bekostes av den enkelte seksjonseier.

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre.

Rød tekst tas ut og blå tekst tas inn

4) Valg – det skal velges

Styrets leder for 2 år	På valg Trine Hammervold (trekker seg)
Styremedlem for 2 år	På valg Inge Braa
Varamedlem for 1 år	På valg Ola Ivar Spakmo
Varamedlem for 1 år	På valg Tina Sørkjerd

Valgkomité for 1 år	På valg Ken Robin Sivertsvik
Valgkomité for 1 år	På valg Hilde Skadestad

Valgkomitéens innstilling til nytt styre:

Styrets leder for 2 år	Marte Fritzner Volden
Styremedlem for 2 år	Ola Ivar Spakmo
Styremedlem for 1 år	Mette Berg
Varamedlem for 1 år	Alfreds Fadejevs
Varamedlem for 1 år	Erik Gravem

Styrets innstilling til ny valgkomité:

Trine Hammervold, Inge Braa og Tina Sørkjerd

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. På årsmøtet har hver seksjon en stemme.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig fullmakt. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Årsmøtet kan bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen, jfr. lov om eierseksjoner § 45 i samsvar med § 43 fjerde ledd og § 44.

Trondheim, 25.03.2024

SAMEIET HØISET HAGE

for styret

Årsregnskap 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter
- * Revisjonsberetning

Sameiet Høiseth Hage Org.nr. 920919383
Utarbeidet av Bonitas Eiendomsforvaltning AS

Sameiet Høiseth Hage

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note					
Inntekter					
		749 868	844 488	749 706	925 320
		264 864	205 056	265 331	308 363
		50 148	34 944	50 133	62 371
		664 704	595 584	671 628	552 960
		130 296	130 296	130 208	130 296
		263 740	510 504	260 130	282 815
Andre inntekter	1	10 445	125 136	0	0
Startkapital		0	30 000	0	0
Sum inntekter		2 134 065	2 476 008	2 127 136	2 262 125
Kostnader					
Lønn/styrehonorar	2	136 920	102 690	106 600	136 920
Drifts- og serviceavtaler	3	294 057	314 382	314 300	297 600
Forretningsførsel	4	116 685	111 315	115 800	122 550
Revisjon	5	20 858	13 500	14 200	15 500
Andre konsulenttenester		63 260	10 000	0	0
Velforeningskontingent		122 820	130 208	130 208	130 296
Forsikring		402 929	376 265	385 100	435 079
Strøm		162 474	184 275	185 100	178 600
Renhold		49 590	49 320	49 600	52 070
Vakthold/Alarm		13 583	6 045	5 800	13 870
Kabel-TV		645 797	632 452	671 628	558 720
Vedlikehold	6	239 098	225 224	63 000	114 100
Vedlikeholdsavsetning	11	50 000	55 000	50 000	150 000
Kontorkostnader		36 365	40 807	25 300	46 320
Andre kostnader	7	18 412	35 038	10 500	10 500
Sum kostnader		2 372 848	2 286 521	2 127 136	2 262 125
Driftsresultat		-238 783	189 487	0	0
Finansinntekter/kostnader					
Renteinntekter		63 510	56 897	0	0
Rentekostnader		35	35	0	0
Sum finans	8	63 475	56 862	0	0
Resultat	13	-175 309	246 348	0	0
Disponert:					
Overført til/fra annen egenkapital		-175 309	246 348	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Høiseth Hage

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		99 974	117 761
Andre fordringer		67 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 159	112 130
Sum fordringer	9	171 983	229 891
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	10	468 372	596 346
Sum omløpsmidler		640 355	826 237
Sum eiendeler		640 355	826 237

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		492 337	245 989
Årets resultat		-175 309	246 348
Sum opptjent egenkapital		317 028	492 337
Sum egenkapital		317 028	492 337
Gjeld			
Avsetning vedlikehold	11	127 500	77 500
Sum avsetninger		127 500	77 500
Leverandørgjeld		29 871	130 442
Forskudd fra kunder		29 035	23 268
Påløpte kostnader	12	136 920	102 690
Sum kortsiktig gjeld		195 826	256 400
Sum egenkapital og gjeld		640 355	826 237

TRONDHEIM __/ __ 2025,
Sameiet Høiseth Hage

Trine Hammervold
Styrets leder

Inge Morten Braa
Styremedlem

Mette Berg
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld.

Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Anleggsmidler om selskapet har dette, vil bli vurdert til anskaffelseskost og varige driftsmidler avskrives planmessig i henhold til forventet levetid. Ved nyanskaffelser aktiveres og avskrives driftsmidler med kostpris over kr 30 000,- og som vurderes å ha en levetid på over 3 år. Påkostninger og forbedringer av allerede aktiverte driftsmidler, aktiveres og avskrives over gjenværende levetid for driftsmiddelet. Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
*Annen inntekt	10 445	125 136	0	0
Sum andre inntekter	10 445	125 136	0	0

*Viderefakturering av egenandel og brikker til boder.

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	90 000	80 000	93 420	0
Arbeidsgiveravgift	12 690	11 280	13 180	0
Påløpt lønn inkl arbeidsgiver	34 230	11 410	0	136 920
Sum lønnskostnader	136 920	102 690	106 600	136 920

Boligselskapet har 00 ansatte.

Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 136 920 Arbeidsgiveravgift er inkludert.

Utbetaling skjer i 2025.

Note 3 Drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjeneste	42 960	30 682	43 000	45 100
Vaktmester div. arbeid og	0	22 574	0	0
Vintervedlikehold	84 267	80 154	61 300	88 500
Sommervedlikehold	82 643	76 875	75 000	86 800
Driftsavtale bomiljø	0	0	42 000	0
Serviceavtale Heis	41 106	24 400	25 000	27 200
Serviceavtale Port	0	0	0	12 000
Serviceavtale ventilasjon	21 254	14 620	15 000	16 100
Serviceavtale brann, nødlys	0	44 226	10 000	0
Serviceavtale renhold garasje	0	0	25 000	0
Serviceavtale parkering	21 828	20 850	18 000	21 900
Sum drifts -og serviceavtaler	294 057	314 382	314 300	297 600

Note 4 Forvaltningshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Regnskapshonorar	108 810	103 815	108 800	114 250
Framleieregister	7 875	7 500	7 000	8 300
Sum forvaltningshonorar	116 685	111 315	115 800	122 550

Note 5 Revisjonshonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	20 858	13 500	14 200	15 500
Sum revisjonshonorar	20 858	13 500	14 200	15 500

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.

Revisjonsselskapet er BDO AS.

Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsmateriale	5 089	7 108	5 000	5 000
Vedlikehold bygning	22 052	12 000	20 000	20 000
Rep/vedl. heis	5 283	14 036	20 000	25 000
Utomhus	40 323	18 213	0	20 000
Bepantning/gartner	11 369	0	0	0
Bortkjøring søppel	10 359	51 285	6 000	9 500
Parkeringskjeller/garasje	42 408	54 638	0	27 600
Nøkler, sylindre mm	90 851	4 359	0	0
Vedlikehold ventilasjonsanlegg	0	59 300	7 000	7 000
Snøbrøyting/strøing	0	250	0	0
Drift/vedlikehold lekeplasser	0	0	5 000	0
Vedlikehold nødlis, brannalarm	11 364	4 036	0	0
Sum vedlikehold	239 098	225 224	63 000	114 100

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Bomiljø	13 350	26 186	5 000	5 000
Årsmøte	1 875	1 468	2 000	2 000
Bankgebyrer	3 188	3 182	3 500	3 500
Annen kostnad	0	4 204	0	0
Sum andre kostnader	18 412	35 038	10 500	10 500

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
*Sum renteinntekter	63 510	56 897	0	0
Sum rentekostnader	35	35	0	0
Sum finans	63 475	56 862	0	0

*Inkludert kundeutbytte Gjensidige kr 38 153

Note 9 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende.

Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	99 974	117 761
Sum kundefordringer	99 974	117 761
*Andre kortsiktige fordringer	67 850	0
Sum andre kortsiktige fordringer	67 850	0
**Forskuddsbetalte kostnader	4 159	112 130
Sum andre fordringer	4 159	112 130
Sum fordringer	171 983	229 891

* Din Vaktmester – for mye fakturert for garasjevask, kreditnota Telia

** Addsecure og securitas,

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 10 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto og skattetrekkskonto i bank.

Av bankinnskudd utgjør bundne midler i form av skattetrekk kr. 0.

Note 11 Avsetning vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
IB per 01.01.	77 500	22 500
Årets avsetning	50 000	55 000
Sum avsetning	127 500	77 500

Note 12 Påløpte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Avsetning styrehonorar	136 920	102 690
Sum påløpte kostnader	136 920	102 690

Note 13 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	569 837	268 489
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-175 309	246 348
Vedlikeholdsavsetning	50 000	55 000
B. Årets endring i disponible midler	-125 309	301 348
C. Disponible midler 31.12	444 528	569 837

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholdsavsetningen, jfr. egen note.

Årsregnskap 202...

Name

Braa, Inge Morten

Date

2025-03-03

Name

Hammervold, Trine

Date

2025-03-04

Identification

 **bankID™** Braa, Inge Morten

Identification

 **bankID™** Hammervold, Trine

Name

Berg, Mette

Date

2025-03-10

Identification

 **bankID™** Berg, Mette



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Høiseth Hage

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Høiseth Hage.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-21 07:44:43 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

VEDTEKTER FOR HØISETH HAGE

fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 02. mai 2018,

revidert 06.04.2022, 15.03.2023 og 03.04.2024

Tilleggsarealer i hht til pkr 2.2 er sist oppdatert den:

1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Høiset Hage. Sameiet består av 89 boligseksjoner og 26 næringsseksjoner. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon, som uttrykker sameieandelens størrelse. Fastsettelse av boligseksjonens sameiebrøk bygger på bruksenhetens BRA ut fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal. Næringsseksjonene består 26 parkeringsplasser i sameiets parkeringskjeller. Fastsettelse av næringsseksjonens sameiebrøk bygger på en forholdsmessig andel. Sameiet skal ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 177, bnr. 823 i Trondheim kommune, med fellesanlegg av enhver art.

2. RÅDERETT

2.1 BRUKSRETT EIERSEKSJON

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til den eierseksjon vedkommende seksjonseier har grunnbokshjemmel til. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine eierseksjoner. Dette gjelder også for næringsseksjonene. Ingen kan kjøpe eller erverve mer enn to eierseksjoner i sameiet, med de unntak som følger av lov om eierseksjoner § 23. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett. Bruksenhetene og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke brukes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

2.2 PARKERING OG BODER

Det følger en parkeringsrettighet og en bod til alle boligseksjoner.

Det er totalt 117 parkeringsplasser og 96 boder i p-kjeller. Av p-plassene er 23 plasser seksjonert som egne næringsseksjoner, mens 94 er tildelt som tilleggsareal til boligene. Av bodene er 3 seksjonert som egne næringsseksjoner. Næringsseksjoner og tilleggsareal kan omsettes innad i sameiet + til eneboligene på gårds- og bruksnummer 177/852-858.

Næringsarealer skal registreres i kartverket og har egen matrikkelføring der. Oppslag i matrikkel viser eierskap. Tilleggsareal som omsettes har ikke tilsvarende oppslagsmulighet og må meldes til forretningsfører som har fullmakt til å endre vedtektenes oppføring over hvilke seksjoner som har tilleggsarealer utover den ene p-plassen og boden som følger boligen. Dette for å gi rettsvern for tilleggsarealene.

Næringsseksjon p-plass eller bod som omsettes må også meldes forretningsfører slik at utfaktureringskostnader skjer til riktig eier.

Disse seksjonene har tilleggsareal bod:

Disse seksjonene har tilleggsareal p-plass:

Enkelte boligseksjoner har kjøpt ekstra p-plass og/eller ekstra bod i sameiets parkeringskjeller. Disse er opprettet og solgt som en selvstendige næringsseksjoner og tinglyses som en egen seksjon (næringsseksjon). tinglyst som tilleggsareal til sine respektive seksjoner.

Tildelingen av p-plass gjøres av utbygger ved overtakelse.

Parkeringsrettighet følger seksjonen ved salg.

Eventuelt salg av p plass og/eller bod må foretas ved reseksjonering.

Salg av Pp-plasser og boder kan bare selges innad i sameiet eller til de 7 eneboliger på gnr. 177, bnr. 852-858.

Det er tilrettelagt for HC-plasser i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset HC, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt HC-plass uten dokumentert behov. Det er et vilkår at vedkommende med funksjonshemning kan dokumentere at han eller hun på grunn av funksjonshemning har tillatelse fra kommunen til "parkering for forflytningshemmede" eller annen tilfredsstillende dokumentasjon. Bytte til HC plass er å anse som midlertidig og krever ikke reseksjonering.

Eventuell etablering av el uttak skal bekostes av den enkelte seksjonseier.

Gjesteparkering foregår ute på området til Velforeningen Lund Østre.

2.3 BYGNINGSMESSIGE FORHOLD

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser gjeldende for eiendommen.

Seksjonseieren plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Før samtlige boenheter er solgt har utbygger en ensidig rett til å endre det totale antallet boenheter, samt de ikke avhendede boenhetenes størrelse og nærmere utforming. Dersom slike endringer medfører behov for reseksjonering er sameiet forpliktet til å akseptere dette. Den enkelte seksjonseier plikter å medvirke til at slik reseksjonering kan skje med signatur på begjæring om reseksjonering.

Alle seksjoner disponerer egne utomhusarealer på sameiets fellesareal, gnr. 177 bnr 823 iht. vedlagte plan. I dette innebærer det rett til bruk og plikt til å vedlikeholde. Samtlige seksjoner har rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

Disse hagearealer på bakkeplan som naturlig flukter den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlig ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder.

For det tilfellet at utvendige arealer ikke blir tilfredsstillende vedlikeholdt har styret rett til å engasjere vedlikehold for seksjonseiers regning etter at det er gitt forutgående skriftlig varsel med minimum 14 dagers frist til å utbedre. Arealet kan bare omdisponeres etter enighet med den enkelte rettighetshaver.

Over garasjetak er det lagt membran. Det må av den grunn ikke bygges rekkverk, beplantes med trær, eller annet på uteområdet som medfører at membran brytes.

3. VELFORENING

Det er pliktig medlemskap i Lund Østre Velforening for samtlige seksjonseiere. Årskontingenten vil bli satt av årsmøtet i velforeningen LØV.

4. REGISTRERING AV EIERSKIFTE OG UTELEIE

Erverv og utleie av eierseksjoner skal umiddelbart meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Dette gjelder også ved eierskifte av næringsseksjon parkering.

For arbeid med eierskifte kan sameiets forretningsfører kreve eierskiftegebyr fra selger og kjøper. Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett.

5. ORDENSREGLER

Årsmøtet kan vedta ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Årsmøtet kan gjennom årsmøtevedtak tildele styret kompetansen til å gjøre nødvendige endringer/presiseringer i husordensreglene. Seksjonseierne plikter å følge de ordensreglene som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseierens felles forpliktelser overfor sameiet.

6. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle utgifter ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Administrasjonskostnader så som styrehonorar, forretningsfører- og revisjonshonorar fordeles etter nytte som her vil si likt pr boligseksjon. Næringsseksjonene betaler andelsmessig kostnader for styrehonorar, forretningsfører og revisjonshonorar.

Felleskostnader som er stykkprisfordelt er bl.a. tv/internett, renhold, velforeningskontingent.

Næringsseksjoner skal kun belastes for kostnader de har nytte av, herunder andel av heis, forsikring, strøm, drift og vedlikehold av parkeringskjeller. De kostnader som tilfaller parkeringskjeller fordeles likt etter antall parkeringsplasser. Kostnader knyttet til p-kjeller er blant annet vaktmester og renhold i p-kjeller, service av el-anlegg, nødlis, brannalarm, forsikring, driftsmateriell, heis, strøm i p-kjeller, avsetning til vedlikehold og andre kostnader som hører til. Næringsseksjonene skal ikke betale for drift og vedlikehold av arealer som kun kommer boligseksjonene til nytte. Dette gjelder bl.a. tv, internett, strøm, drift og vedlikehold av fellesarealer innvendig og utvendig tilknyttet boligene.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode. Styret kan vedta endring i størrelsen på akontobeløpet med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer seksjonseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Seksjonseier må videre dekke alle omkostninger knyttet til inndriving av forfalte felleskostnader.

Det er lovbestemt panterett i eierseksjonen til sikkerhet for de andre seksjonseierens krav på dekning av felleskostnader. Pantekravet er dog begrenset til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekningen besluttet gjennomført. Unnlattelse av å betale felleskostnader anses som vesentlig mislighold og kan gi sameiet rett til å kreve seksjonen solgt, jfr. Lov om eierseksjoner § 38.

7. VEDLIKEHOLD AV BRUKSENHETER

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:

- Inventar
- Utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- Apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- Skap, benker, innvendige dører med karmen
- Listverk, skillevegger, tapet
- Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- Vegg-, gulv- og himlingsplater
- Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- Vinduer og ytterdører
- Innvendige flater på balkong.
- Entrétak over inngangsparti

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

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

8. VEDLIKEHOLD AV FELLESAREAL

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like og bekostes av sameiet. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med to tredjedels flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter Seksjonsloven §32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper

9. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av tre - syv medlemmer. Det kan velges varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen. Ved første gangs valg velges dog ett styremedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Styrets leder velges særskilt. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Valgkomité

Sameiet skal ha en valgkomité som skal bestå av to medlemmer. Valgkomitéens oppgaver er å komme med innstilling for årsmøtet til valg av styremedlemmer og varamedlemmer. Valgkomitéens innstilling skal følge innkallingen til årsmøtet. Valgkomitéen skal i sitt arbeid strebe for at alle

sameiets rekke og begge kjønn er representert i styret. Valgkomitéen innstilles av styret og velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år om gangen. Ved første gangs valg velges dog ett valgkomitémedlem for ett år slik at kontinuiteten ivaretas. Ved valg anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår flertall av de avgitte stemmer. Valgkomitémedlemmer kan gjenvelges. Kun fysiske personer kan være medlemmer

10. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. To styremedlemmer i fellesskap forplikter seksjonseierne og tegner sameiets navn. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

11. STYREMØTER

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle faste styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over alle styremøter. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og oppbevares av styreleder eller sekretær.

12. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år iht. lov om Eierseksjoner. Forslag til saker som ønskes behandlet på det ordinære årsmøtet må skriftlig leveres styret innen 1. mars.

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

13. INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Dersom et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

14. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- a) Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til godkjenning
- b) Valg av styremedlemmer
- c) Valg av revisor
- d) Valg av valgkomité
- e) Andre saker som er nevnt i innkallingen

15. MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Hver seksjon har én stemme. Seksjonseiere har rett til å møte med fullmektig med gyldig fullmakt. Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- a) endring av vedtektene
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av deler av tomten eller innvendig fellesarealer, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever samtykke fra samtlige seksjonseiere. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gå visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

16. ELEKTRONISK KOMMUNIKASJON

All informasjon til seksjonseier vil bli sendt ut elektronisk. Den enkelte plikter til enhver tid å sørge for at oppdatert kontaktinformasjon er registrert hos styret og forretningsfører.

Den enkelte seksjonseier kan søke styret om å bli unntatt bestemmelsen i første ledd, og dermed motta all kommunikasjon per ordinær post. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

17. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemning om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører

må ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal iht bestemmelsene i eierseksjonsloven ha en forretningsfører. Valg av forretningsfører tilhører styrets oppgaver.

19.REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte. Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

20.FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at fullverdiggforsikring tegnes og at forsikringspremie betales. Ved skade på bruksenhet som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen. Ved utvendig skade, eller ved skade på bruksenhet som skyldes ytre forhold, eller ved skade for øvrig på sameiets eiendom, skal sameiet dekke egenandelen. Om en seksjonseier påfører skade på fellesarealer og/eller andre bruksenheter, kan styret pålegge denne eieren å betale forsikringens egenandel helt eller delvis. Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

21. BRANNSIKKERHET

Seksjonseier er ansvarlig for at det forefinnes funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr i bruksenheten. Seksjonseier er ansvarlig for at dette er i forskriftmessig stand. Styret har anledning til å foreta periodisk kontroll av at funksjonsdyktig røykvarsler og brannslukkingsutstyr forefinnes i bruksenheten.

Det må tas hensyn til brannsikkerhet og til andre beboere ved røyking på fellesareal. Grilling og bruk av bålpanne kan bare skje uten urimelig plage for beboerne. Hver seksjonseier plikter å utvise generell aktsomhet og ha egnet slukkemiddel i umiddelbar nærhet. Beholdere med gass skal oppbevares stående, over bakkenivå og på et godt ventilert sted og ellers oppbevares ihht gjeldende forskrift. Sameiet har et eget punkt om Brannsikkerhet i IK-systemet.

22.TAUSHETSPLIKT

Alle tillitsvalgte og ansatte i sameiet plikter å hindre at andre får tilgang til det vedkommende i forbindelse med tjenesten eller arbeidet har fått vite om noens personlige forhold. Taushetsplikten gjelder også etter at vedkommende har avsluttet tjenesten eller arbeidet. Den tillitsvalgte eller ansatte kan ikke utnytte opplysninger som nevnt ovenfor i egen virksomhet eller i tjeneste for andre.

23.MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Salgspålegg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra dette er mottatt.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

24.FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

-oo0oo-

Alle eiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale og stemmerett. På årsmøte har hver seksjon én stemme. Eierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av eierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Kan du ikke selv stille på møtet, har du anledning til å gi fullmakt til navngitt person som stemmer for deg.

FULLMAKT

For seksjon (*) nr..... kan jeg/vi ikke møte personlig på årsmøte i

Sameiet.....

den men gir fullmakt til:

Navn:

.....
Sted

.....
dato/år

.....
Seksjonseiers underskrift

(*) sett inn seksjonsnummer eller leilighetsnummer

* ** ** *

NAVNESEDDEL

Navneseddelen leveres ved personlig oppmøte.

Navn:

Adresse

Telefonnummer:

Mail:

Seksjonsnr (*)