



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 657 958
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MASKINPARKEN 1
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 02.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 112 904	1 200 109
Sum inntekter		1 112 904	1 200 109
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		910 557	1 102 625
Sum kostnader		990 427	1 182 495
Driftsresultat		122 477	17 614
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 661	4 430
Sum finansinntekter		2 661	4 430
Annen finanskostnad		18	4
Sum finanskostnader		18	4
Netto finans		2 643	4 426
Ordinært resultat før skattekostnad		125 120	22 040
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 120	22 040
Årsresultat		125 120	22 040
Totalresultat		125 120	22 040
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 120	22 040
Sum overføringer og disponeringer		125 120	22 040



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			37 205
Sum varige driftsmidler		0	37 205
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	37 205
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 559	94 960
Sum fordringer		64 559	94 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		773 653	687 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 653	687 495
Sum omløpsmidler		838 211	782 455
SUM EIENDELER		838 211	819 660

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		766 925	679 010
Sum opptjent egenkapital		766 925	679 010
Sum egenkapital		766 925	679 010
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		41 870	106 416
Annen kortsiktig gjeld		29 417	34 235
Sum kortsiktig gjeld		71 287	140 651
Sum gjeld		71 287	140 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		838 211	819 660



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474505

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 657 958
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MASKINPARKEN 1
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Strandveien 43
7067 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 920 657 958
SAMEIET MASKINPARKEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 112 904	1 200 109
Sum inntekter		1 112 904	1 200 109
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		910 557	1 102 625
Sum kostnader		990 427	1 182 495
Driftsresultat		122 477	17 614
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 661	4 430
Sum finansinntekter		2 661	4 430
Annen finanskostnad		18	4
Sum finanskostnader		18	4
Netto finans		2 643	4 426
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		125 120	22 040
Årsresultat		125 120	22 040
Totalresultat		125 120	22 040
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		125 120	22 040
Sum overføringer og disponeringer		125 120	22 040



Organisasjonsnr: 920 657 958
SAMEIET MASKINPARKEN 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		0	37 205
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	37 205
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 559	94 960
Sum fordringer		64 559	94 960
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		773 653	687 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		773 653	687 495
Sum omløpsmidler		838 211	782 455
SUM EIENDELER		838 211	819 660
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		766 925	679 010



Sum opptjent egenkapital	766 925	679 010
Sum egenkapital	766 925	679 010
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	41 870	106 416
Annen kortsiktig gjeld	29 417	34 235
Sum kortsiktig gjeld	71 287	140 651
Sum gjeld	71 287	140 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	838 211	819 660



Organisasjonsnr: 920 657 958
SAMEIET MASKINPARKEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Maskinparken 1 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20. mai 2021 kl 1200 [
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27. mai 2021 kl 1200.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Maskinparken 1 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20. mai 2021 kl 1200 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 27. mai 2021 kl 1200.

Selskapsnummer: 7651 **Selskapsnavn** Sameiet Maskinparken 1

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

[navn] og [navn] velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling: Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å støtte i verksetting av planen for trafikkbegrensende tiltak på Nye Lilleby.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling: Nøkkelbrikker – forslag til ny § 2 B i husordensreglene. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

Forslag til vedtak: Sameier har ansvar for at nøkkelbrikker ikke kommer uvedkommende i hende. Nøkkelbrikker kan kun bestilles av seksjonseiere hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved mistet brikke skal styret informeres slik at nøkkelbrikke kan deaktiveres for å forhindre at uønskede får adgang til bygget og fellesarealer.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling: Videoovervåking av bodareal i Ladeveien 21. Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten.

Forslag til vedtak: Styret for Nye Lilleby Parkeringskjeller 2 anmodes om å installere videoovervåking i bodarealet som disponeres beboerne i Sameiet Maskinparken 1.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling: Videoovervåking i fellesareal i Ladeveien 21: Se fullstendig saksfremlegg bak årsrapporten. (Dette gjelder for Sameiet Maskinparken 1).

Forslag til vedtak: Det etableres videoovervåking av fellesareal (inngangsparti) i Ladeveien 21 i henhold til gjeldende bestemmelser.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer blant 3 kandidater. Du setter kryss for hvilke to du ønsker.

Det skal velges 2 varamedlemmer og 2 medlemmer til valgkomite.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem 2 år	Jan Ove Valø	
Styremedlem 2 år	Joakim Skjærvik	
Styremedlem 2 år	Randi Glørstad	
Varamedlem 1 år	Johanne Dybvad	
Varamedlem 1 år	Tore Geir Nilssen	
Valgkomite 1 år	Lars Martin Berg	
Valgkomite 1 år	Runa Svendsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder/styrets postkasse innen fristen 27.mai 2021 kl 1200, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Håvard Dalheim	Ladeveien 21
Styremedlem	Hilde Husby Christensen	Ladeveien 21
Styremedlem	Randi Glørstad	Fredrik B. Wallems Veg 7
Styremedlem	Tore Geir Nilssen	Ladeveien 21
Varamedlem	Silje Barø	Ladeveien 21
Varamedlem	Johanne Dybvad	Ladeveien 21

Valgkomiteen

Runa Svendsen	Ladeveien 21
Marit Ytrehus	Ladeveien 21

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

Generelle opplysninger om Sameiet Maskinparken 1

Sameiet består av 49 seksjoner.

Sameiet Maskinparken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920657958, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Ladeveien 21

Gårds- og bruksnummer :
415 222

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 Maskinparken 1 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 BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har hatt fem styremøter i 2020. I tillegg er saker behandlet per e-post.

Styrets arbeid har i stor grad dreid seg om den løpende driften av sameiet. Noen av sakene som styret har arbeidet med er mottatte klager på festbråk, problemene med avfallsanlegget og oppfølging av serviceavtaler.

Styret hadde planer om en brannøvelse i 2020 i samarbeid med Trøndelag brann- og redningstjeneste, men denne måtte utsettes på grunn av pandemien.

Sameiet Maskinparken 1 har vært representert ved Tore Nilssen i SE Nye Lilleby Parkeringskjeller 2, og Håvard Dalheim har representert sameiet i SE Nye Lilleby Fellesareal.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 112 904,-. Det ble budsjettert med kt 1 326 000 for 2020. Differansen består i at innbetalingene for garasje/bod og kontingent utomhus ikke regnes som inntekt for sameiet og er derfor tatt ut av driftsinntektene som forklart i note 2.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 990 427,-. Dette er kr 382 422,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak samme forklaring som for inntektene. Det er budsjettert med kostnader for bod, parkering og utomhus. Kostnadene er tatt ut av regnskapet av samme grunn som inntektene. Det var i tillegg lavere kostnader til energi enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat på kr 125 120,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 766 924,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med lavere energikostnader enn beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Sameiet Maskinparken 1 har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Maskinparken 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Maskinparken 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-21 18:15:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: IV78N-NEQWY-A5F0K-3GEAZ-EAQD0-PLHSA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



SAMEIET MASKINPARKEN 1

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 112 904	1 190 079	1 326 000	1 327 000
Andre inntekter		0	10 030	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 112 904	1 200 109	1 326 000	1 327 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	5	-8 759	-10 371	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-72 760	-70 710	-72 000	-74 000
Konsulenthonorar	6	-6 172	-3 940	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-89 954	-89 242	-142 500	-144 500
Forsikringer		-71 390	-65 103	-70 000	-74 000
Kommunale avgifter	8	-12 952	-4 450	0	-10 000
Andre anlegg		0	0	-103 368	-124 800
Kostnader sameie	13	0	-88 200	-88 200	-88 200
Energi/fyring	9	-273 937	-420 767	-435 000	-385 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 841	-231 601	-232 000	-236 500
Andre driftskostnader	10	-138 792	-118 241	-132 900	-144 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-990 427	-1 182 495	-1 372 838	-1 378 570
DRIFTSRESULTAT		122 477	17 614	-46 838	-51 570
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 661	4 430	0	0
Finanskostnader	12	-18	-4	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 643	4 426	0	0
ÅRSRESULTAT		125 120	22 040	-46 838	-51 570
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		125 120	22 040		



SAMEIET MASKINPARKEN 1

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	0	37 205
SUM ANLEGGSMIDLER		0	37 205
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		95	10
Forskuddsbetalte kostnader		64 464	94 950
Driftskonto OBOS-banken		235 128	151 551
Sparekonto OBOS-banken		538 525	535 944
SUM OMLØPSMIDLER		838 211	782 455
SUM EIENDELER		838 211	819 660
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	766 925	679 010
SUM EGENKAPITAL		766 925	679 010
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 417	34 235
Leverandørgjeld		41 870	106 416
SUM KORTSIKTIG GJELD		71 287	140 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		838 211	819 660
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	0	2 801

Trondheim, 15.04.2021, Sameiet Maskinparken 1

Håvard Dalheim /s/

Hilde Husby Christensen /s/

Randi Glørstad /s/

Tore Geir Nilssen /s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	564 648
Fjernvarme	313 056
TV/bredbånd	235 200
Kontingent utomhus	88 200
Parkering	66 000
Bod	58 800
Overføring kontingent utomhus, SE Nye Lilleby Fellesareal	-88 200
Overføring Parkering/Bod, SE Nye Lilleby Park. Kjeller 2	-124 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 112 904

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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 2019/2020, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 759.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 172
SUM KONSULENTHONORAR	-6 172

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-42 692
Drift/vedlikehold heisanlegg	-36 501
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 291
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 470
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-89 954

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-12 952
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-12 952

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-59 047
Fjernvarme	-214 891
SUM ENERGI / FYRING	-273 937

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-44 099
Vakthold	-10 067
Renhold ved firmaer	-78 510
Andre fremmede tjenester	-117
Trykksaker	-933
Andre kontorkostnader	-10
Porto	-1 932
Bank- og kortgebyr	-3 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-138 792

NOTE: 11

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	80
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 581
SUM FINANSINNTEKTER	2 661

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-18
SUM FINANSKOSTNADER	-18

NOTE: 13**EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01	679 010
Andel EK i fellesanlegg tidligere år, korrigeret tidligere års feil	-37 205
Årsresultat	125 120
Egenkapital 31.12	766 925
SUM EGENKAPITAL	766 925

Tidligere år har sameiet bokført sin eierandel i SE Nye Lilleby Fellesareal. Fra og med regnskapsåret 2020 taes dette ikke lengre inn i sameiet.

Begrunnelse til dette er at sameiet ikke eier og aldri har eid en andel i SE Nye Lilleby Fellesareal. Det er den enkelte sameier som eier en ideell andel hver, og ikke sameiet som helhet.

Sameiet krever inn felleskostnader på vegne av SE Nye Lilleby Fellesareal.

Dette ble i sin tid gjort for at sameierene skulle slippe en faktura fra hvert sameiet og i stedet kun motta en faktura totalt.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Sameiet har inngått avtale om vaktmestertjenester med Orion Vaktmesterservice AS, som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til inngått avtale.

Parkering

Seksjonseiere i sameiet disponerer boder og parkeringsplasser i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2. Parkeringskjelleren er organisert om egen eiendom.

Nøkler

Nøkler og brikker kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6655035. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, 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

Ifølge 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 5

Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nye Lilleby skal være et bilfritt boområde, men det har siden innflyttingen startet i 2016 vært utfordringer med uønsket trafikk på området. Styret i Nye Lilleby Fellesarealer har jobbet med løsninger for å redusere trafikk på Nye Lilleby området. Overordnet ønske er at det skal være så lite biltrafikk som mulig, og at det skal være trygt å la barna være ute på Lilleby, og minimalt med motorstøy. Vedlagte plan skisserer en løsning med fysisk sperring og skilting. Løsningen vil medføre en kostnad på omtrent 400 000. Kostnaden dekkes av oppsparte midler i Sameiet Nye Lilleby Fellesareal og medfører ingen ekstra kostnader for beboerne på området.

Styrets innstilling

Styret i sameiet Maskinparken 1 støtter planen for trafikkbegrensende tiltak slik det er skissert i planen fra Nye Lilleby Fellesareal.

Beslutning om iverksetting av planen gjøre av Sameiet Nye Lilleby Fellesareal hvor Maskinparken 1 er ett av ti sameier som inngår. Styret i Maskinparken 1 ønsker årsmøtets fullmakt til å gi sin støtte til iverksetting av den framlagte planen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å støtte iverksetting av planen for trafikkbegrensende tiltak på Nye Lilleby.

Vedlegg

1. Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby - 01032021.pdf

Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby

Bakgrunn

Styret i Nye Lilleby Fellesareler har jobbet med løsninger for å redusere trafikk på Nye Lilleby området. Det er solgt som et bilfritt område, men har en del utfordringer med at tidligere bebyggelse i Dakota 1, 3, 5, 7, 9 og 11 har regulert sin daglige adkomstvei langs Dakota. I tillegg er det mye unødvendig småleveranser og trafikk til restaurantene i området som bidrar til mer trafikk enn ønsket.

Hovedprinsipp for plan

Overordnet ønske er at det skal være så lite biltrafikk som mulig, og at det skal være trygt å la barna være ute på Lilleby, og minimalt med motorstøy.

Offentlig bruk

- ambulanse, brann og politi blir kontaktet og får innsigelsesrett i løsningene.
- trondheim renholdsverk har ikke lenger behov for å bruke veien etter at OddetallsDakota er påkoblet avfallssug

Ellers er det ingen offentlige brukere med adkomstrett. Det vil si at postbil, hjemmesykepleien et cetera er henvist til gateparkering utenfor området slik som Trondheim Kommune har planlagt og regulert området.

Beboere på Nye Lilleby har kjøpt eiendom i «bilfritt område» og skal ikke bruke veien annet enn til:

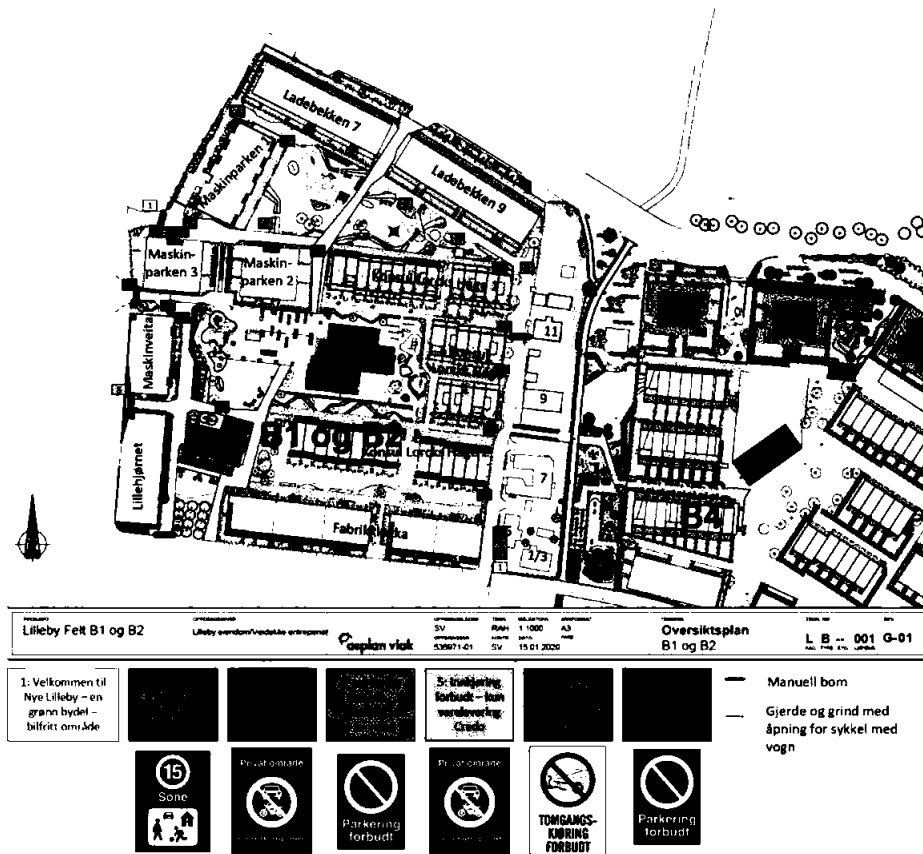
- Nødvendig varelevering, flytting og lignende
- Kjøring av kolli som er for store til å trilles/bæres

Eksemplet på unødvendig trafikk

- Taxi (bortsett fra handikappede)
- Hjemmesykepleie
- Vaskehjelp
- Matkasse
- Matlevering som Wolt/Foodora
- Turisme
- Kjøring til restauranter bortsett fra varelevering på spesielt skiltet område

Oversikt

Det foreslås å bruke fysisk avsperring i så stor grad som mulig, men med mulighet for å åpne tilgang for nødvendig bruk. Mulige løsninger for dette presenteres senere.



Figur 1: Hovedtrekk og oversiktsbilde av reduserende tiltak

Som kartutsnittet viser, vil alle innganger bortsett fra Dakota mot Stjørdalsveien stenges med fysisk bom/grind/stengsel.

Løsninger

Innfartsveier

Innfartsveien er ganske brede og har i tillegg ganske ofte behov for trafikk. Disse foreslås stengt med bom som lakeres i samme mørkegrå farge som lysmaster, RAL 7022, for å ikke blir for brautende i gatebildet. Det blir nok likevel behov for refleksbånd eller annen kontrast for å være synlige nok.

For nødetater er det viktig at disse kan åpnes med universalnøkkel. Det avtales med nødetatene om type lås.

Videre foreslås det at bommene kan låses og at det i såfall henges opp nøkkelsafe med nøkkel i nærheten av bommene. Alle beboere får koden til nøkkelsafe for å kunne slippe inn nødvendig trafikk. Vi håper dermed at det blir ugunstig nok å bruke til at det vil begrense bruken automatisk uten ekstra administrasjon for styret. Risikoen er naturligvis at noen tar med seg nøkkelen i stedet for å henge tilbake...

Det kan være et forsøk verdt å starte med ulåst bom for å se om det å måtte gå ut for å åpne bommen reduserer trafikken nok. Det er tross alt det enkleste. Bommene bør i såfall helst ha tilbakeslag, så de ikke blir stående åpne.



Figur 2: Alternativ bomtype, kan lakeres i mørk grå.



Figur 3: Alternativ bomtype

Småveier

Småveiene, som mellom rekkehusene er smalere og mindre trafikkert. Her ser vi for oss en enklere løsning, med en eller to avtagbare stolper, avhengig av veibredde. Det blir også minde visuelt inngripende.



Figur 4: Stolpe med nedgravd feste og trekantlås for fjerning.

Skilting

Vi ønsker ikke å skilte mer enn nødvendig. Det er viktig å ikke overstrø området med forbud. I innfartene foreslås et større skilt med tekst noe som: «Velkommen til boligområdet Nye Lilleby – bilfritt område». Det håper vi vil gi positive assosiasjon samtidig som det forteller at det ikke er ønskelig med biler.

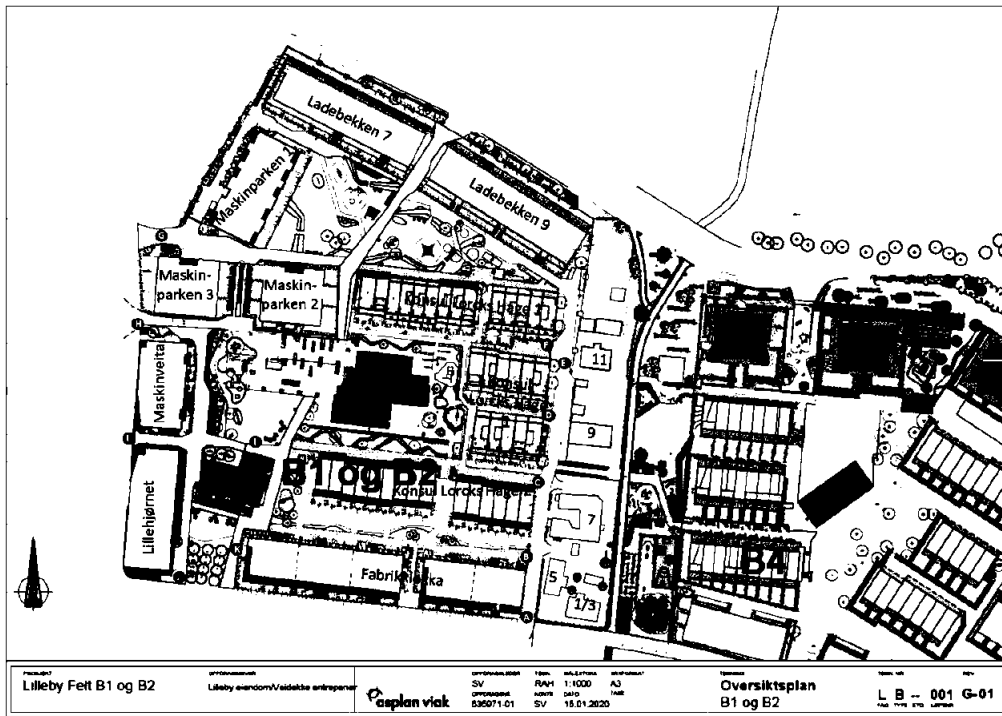
Velkommen til
boligområdet Nye
Lilleby – bilfritt
område

Ellers vil det være behov for innkjøring forbudt i sammenheng med bommene. I Stjørdalsvien bør det inn en undertekst som «gjelder ikke trafikk til Dakota 1, 3, 5, 7, 9 og 11».

Varelevering Credo

Mellom Lillehjørnet og Maskinveita er det regulert inn varelevering. Dette skiltes med innkjøring forbudt og underskilt «gjelder ikke varelevering til Credo». Inne bak Finnes, der varelevering skal stoppe skiltes dette, samt ingen tomgangskjøring.

Detaljløsninger



⊙ Lokasjon

Figur 5: Kart med merkede lokasjoner

A, G, H, og I

Oppfattes som hovedinnsfartsårer. De merkes med skilt «Velkommen til en grønn bydel, Nye Lilleby – bilfritt område», «gatetun, maks 15 km/t», «forbudt for motorvogn» og «parkering forbudt»

«Forbudt for motorvogn» ved A merkes med underskilt «bortsett fra trafikk til Dakota 1, 3, 5, 7, 9 og 11».

I er i tillegg varelevering til Credo og «Forbudt for motorvogn» ved I merkes med underskilt «bortsett fra varelevering til Credo».

E, G, H og I

Stenges med manuell bom som kan være låsbar etter videre avtale med nødetater.

J og K

Skal ikke ha trafikk og stenges permanent med stolpe midt i veien. Ved K settes stolpe innenfor brannoppstillingsplass.

B, C, D

Stenges med enkel avtagbar stolpe. Denne er låsbar med trekantnøkkel eller lignende som oppbevares der beboere kan finne den.



L

Merkes med «varelevering Credo – ingen tomgangskjøring» og «innkjøring forbudt» for å hindre videre innkjøring.

Dakotaveien

Siden Dakota vil stå åpen mellom A og E, med kun skilt som begrensning, er det nok sannsynlig at budbiler og drosjer likevel vil kjøre inn her. Senere tiltak kan være:

- Oppfrodring til å gi beskjed til sjåførere som bryter skiltingen
- «stans forbudt»
- «ingen budbiltrafikk»

Budsjett

Styret har så langt bedt om priser fra tre firma, Euroskilt, Foraas områdesikring og Laud Produkter. Det er ikke store forskjeller mellom leverandørene for tilsvarende produkter. Det er antagelig en del å hente på montering om man gjør en fellesbestilling eller ber vaktmester om tilbud på nedgraving/montering.

Tekst	stykpris	antall	total	Inklusiv mva
Bom med trekantlås og mulighet for hengelås	kr 25 000	5	kr 125 000	
montering bom	kr 8 500	5	kr 42 500	
Avtagbar stolpe	kr 4 000	4	kr 16 000	
Montering stolpe	kr 4 000	4	kr 16 000	
Store skilt m/montering	kr 9 536	3	kr 28 608	
Enkle skilt m/montering	kr 6 000	10	kr 60 000	
total			kr 288 108	kr 360 135

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å iverksette denne planen for trafikkbegrensende tiltak på Nye Lilleby innenfor en kostnadsramme på kr 400 000.



Sak 6

Nøkkelbrikker

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nøkkelbrikker gir adgang både til boligblokka, bodarealene og parkeringskjelleren. Styret ønsker å presisere ansvaret for nøkkelbrikkene ved å tilføye en paragraf om dette i husordensreglene

Forslag til vedtak

Forslag til ny § 2 B i husordensreglene:

Sameier har ansvar for at nøkkelbrikker ikke kommer uvedkommende i hende. Nøkkelbrikker kan kun bestilles av seksjonseiere hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved mistet brikke skal styret informeres slik at nøkkelbrikke kan deaktiveres for å forhindre at uønskede får adgang til bygget og fellesarealer.



Sak 7

Videovervåking av bodareal tilhørende Ladeveien 21

Forslag fremmet av: Fremmet av seksjonseier

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

På grunn av innbrudd i fellesarealer og kjellerboder bør vi etablere videovervåking av fellesarealer, utover den allerede oppsatte videovervåkinga i garasjen. Politiet var ved sist innbrudd (21. mars 2021) svært interesserte i overvåkningsbilder, og gav med dette signaler om at videovervåking av alle inn- og utganger samt bodareal vil være av stor verdi for å forebygge, og eventuelt oppklare framtidige innbrudd. Hyppige innbrudd i fellesarealer kan i verste fall redusere verdien på leilighetene i sameiet ved salg.

Forslag til vedtak

Styret for Nye Lilleby parkeringskjeller 2 anmodes om å installere videovervåking i bodarealet som disponeres av beboerne i Maskinparken 1.



Sak 8

Videoovervåking i fellesareal i Ladeveien 21

Forslag fremmet av: Fremmet av seksjonseier

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

På grunn av innbrudd i fellesarealer og kjellerboder bør vi etablere videoovervåking av fellesarealer, utover den allerede oppsatte videoovervåkinga i garasjen. Politiet var ved sist innbrudd (21. mars 2021) svært interesserte i overvåkningsbilder, og gav med dette signaler om at videoovervåking av alle inn- og utganger samt bodareal vil være av stor verdi for å forebygge, og eventuelt oppklare framtidige innbrudd. Hyppige innbrudd i fellesarealer kan i verste fall redusere verdien på leilighetene i sameiet ved salg.

Dersom saken blir vedtatt vil følgende tekst bli tatt inn i sameiets vedtekter:

§ 11 Kameraovervåking er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Forslag til vedtak

Det etableres videoovervåking av fellesareal (inngangsparti) i Ladeveien 21 i henhold til gjeldende bestemmelser.



Sameiet Maskinparken 1

VEDTEKTER

for

Sameiet Maskinparken 1

org. nr. 920 657 958

Vedtektene er vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11.06.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 03.04.18.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Maskinparken 1. Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.06.17.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 49 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 222 i Trondheim kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og evt. en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA ut fra tegning.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

1-4 Sameiet Nye Lilleby Fellesareal

Samtlige seksjoner vil eie en ideell andel i felles utomhusområder, gnr. 415 bnr. 41 som er felles grønt, lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Dette organiseres ved at den enkelte bruksenhet får tinglyst en eierandel for de fellesarealer de skal ha rettigheter til. Eierandel er tinglyst på den enkelte matrikel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrides fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet for fellesarealer (Sameiet Nye Lilleby Fellesareal) som regulerer forholdet mellom eierne.



Sameiet Maskinparken 1

1-5 Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2

Parkeringskjeller under området utgjør en egen eiendom (anleggseiendom), gnr. 415 bnr. 248, med egne vedtekter, og inngår ikke i sameiet. Seksjoner med p-plass vil inneha ideell eierandel i parkeringskjeller knyttet til p-plass. Parkeringskjelleren omfatter også bodarealer. De seksjoner som har bod i parkeringskjelleren vil eie ideell andel knyttet til disse bodene. Seksjonseiere må derfor dekke sine forholdsmessige del av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendommen.

Eierandel til både parkering og bod vil bli tinglyst på den enkelte matrikkel/seksjon og kan ikke selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon.

Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet parkeringskjeller (Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller) som regulerer forholdet mellom eierne.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.



Sameiet Maskinparken 1

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Seksjonseiere i første etasje har disposisjonsrett med tilhørende vedlikeholdsplikt for avgrensede utomhusareal i tilknytning til boligen. Dette arealet kan ikke benyttes på en slik måte av øvrige seksjonseiere at det er til sjenanse for seksjonseiere i 1. etasje. Sameiet kan foreta justeringer av grensene for hver boligs utomhusareal når det foreligger saklig grunn til det. Seksjonseierne kan ikke etablere gjerde, tak, skillevegger, gulv, markiser eller andre faste innretninger på sitt utomhusareal uten styrets forutgående skriftlige samtykke. Det gjøres oppmerksom på at det er begrenset jorddybde ned til parkeringskjeller. På bakgrunn av dette skal alle inngrep som innebærer graving eller beplantning på bakkeplan avklares med "Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2".

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk



Sameiet Maskinparken 1

- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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



Sameiet Maskinparken 1

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv, samt felleskostnader til realsameiene fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, radiatoranlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht avtalt periode.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

5-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle



Sameiet Maskinparken 1

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

Seksjonseiers 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 av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukernes oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukernes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.



Sameiet Maskinparken 1

7-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.



Sameiet Maskinparken 1

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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



Sameiet Maskinparken 1

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



Sameiet Maskinparken 1

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.



Sameiet Maskinparken 1

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjepsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10. Diverse opplysninger

10-1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

10-3 Prosjektet Lilleby

Prosjektet er planlagt gjennomført i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca. 1100 boliger.

Selger/utbygger fastsetter egne vedtekter for sameiene for felles utomhus- og parkeringseiendom. Sameiet Maskinparken 1 vil være forpliktet av disse vedtektene, herunder forpliktet til å betale sin andel av kostnadene til drift og vedlikehold av anleggseiendom og opparbeidede utomhusarealer, enten det dreier seg om arealer som er permanent eller temporært opparbeidet. Sameiet andel av disse kostnadene vil inngå i felleskostnadene, jf § 5.

Inntil utbyggingsprosjektet «Nye Lilleby» er ferdig utbygget er Sameiet forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med Selgers planer og med de endringene som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la Selger vederlagsfritt benytte deler av Sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering av utstyr/rigg med mer. Seksjonseierne må påregne at det kan bli rokeringer av tildelte parkeringsplasser på grunn av bygningsmessig arbeid i parkeringskjeller.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg, anleggseiendom og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i prosjektet.



HUSORDENSREGLER for Sameiet Maskinparken 1 Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 11.06.2018

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og rydder opp i disputer seg i mellom. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00. På fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved selskap og større sammenkomster er det ønskelig at naboer i oppgangen varsles i god tid. Verten ved sammenkomsten (festen) plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (f.eks. tomgods) i fellesarealer senest dagen etter arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker, møbler og lignende skal ikke settes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen, og er pliktig til å varsle styre omgående dersom skader oppstår. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.



§ 5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Ingen uvedkommende gjenstander skal kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

Avfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av solskjerming, parabol, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Tillatt utvendig solskjerming er screens med aluminiumskonstruksjon og duk med svart farge. Leverandøren Fasadeprodukter AS gir rabatt til sameiets beboere.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.



3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold skal rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Dersom dette ikke fører frem, kan klage på nabo rettes til styret. Klager skal være skriftlige og begrunnet.

§ 12. Særskilt om utleie av eiendom

Sameier har rett til å utleie av egen eiendom på ubestemt tid. Videre er sameier pliktig til å gjøre leietakerne kjent med sameiets husordensregler, og at leietaker følger disse.

§ 13. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.