



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 994 581 902
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MARTIN STOKKENS V 2 A-V
Forretningsadresse: Martin Stokkens vei 2 A-V
7027 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2016

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	486 550	480 000
Sum inntekter		486 550	480 000
Kostnader			
Lønnskostnad	,	10 540	21 174
Annen driftskostnad	„„„„„	351 091	600 943
Sum kostnader		361 631	622 117
Driftsresultat		124 919	-142 117
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 550	16 270
Sum finansinntekter		10 550	16 270
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 550	16 270
Ordinært resultat før skattekostnad		135 469	-125 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		135 469	-125 847
Årsresultat		135 469	-125 847
Totalresultat		135 469	-125 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 469	-125 847
Sum overføringer og disponeringer		135 469	-125 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	74 651	66 907
Sum fordringer		74 651	66 907
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	358 494	244 890
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		358 494	244 890
Sum omløpsmidler		433 145	311 797
SUM EIENDELER		433 145	311 797

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		381 040	245 571
Sum opptjent egenkapital		381 040	245 571
Sum egenkapital		381 040	245 571
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		22 306	32 002
Skyldige offentlige avgifter		82	4 124
Annen kortsiktig gjeld		29 717	30 100
Sum kortsiktig gjeld		52 105	66 226
Sum gjeld		52 105	66 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 145	311 797



Til seksjonseierne i Sameiet Martin Stokkens Veg 2

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Martin Stokkens Veg 2 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Martin Stokkens Veg 2
avholdes tirsdag 12. april 2016 kl. 18:00 på Da Vinci, Migosenteret.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret fremmer forslag om at styrehonoraret økes til kr 8.000.

5. DET ER INGEN SAKER TIL BEHANDLING

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Kandidat: **Ketil Arve Tiller, Martin Stokkens veg 2 T**
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
Kandidat: **Jorid Hansen, Martin Stokkens veg 2 A**
- C) Valg av 2 medlemmer til valgkomité for 1 år
Kandidater: **Mali Uvsløkk, Martin Stokkens veg 2 D**
Torbjørn Johansen, Martin Stokkens veg 2 V

Kandidater er meldt inn av valgkomiteen
v/ Liv Harriet Tiller og Helen Skåle

Trondheim, 02.03.2016
Styret i Sameiet Martin Stokkens Veg 2



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henry Kalvøy	Martin Stokkens Veg 2 S
Styremedlem	Jostein Petter Jakobsen	Martin Stokkens Veg 2 F
Styremedlem	Ketil Arve Tiller	Martin Stokkens Veg 2 T
Varamedlem	Jorid Hansen	Martin Stokkens Veg 2 A

Valgkomiteen

Helen Skåle	Martin Stokkens Veg 2 C
Liv Harriet Tiller	Martin Stokkens Veg 2 T

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Martin Stokkens Veg 2

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Martin Stokkens Veg 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 994581902, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Martin Stokkensv. 2 A-V

Gårds- og bruksnummer :
100 393

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 Martin Stokkens Veg 2 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 Orkla Revisjon AS.



Sameiermøte 2016

Styrets arbeid i perioden

1. Styremøter:

- Det er avholdt 7 styremøter i perioden

2. Arbeid utført i perioden:

- Montering av ny porttelefon/ringeapparater for alle leiligheter.
- Byttet strømleverandør til Trønderenergi AS som gir en gunstigere energipris for sameiet.
- Brannøvelse er gjennomført.
- Styret har deltatt på ett kveldsseminar i regi av Huseiernes Landsforbund.

3. Planer for 2016:

- Gjennomgang av sameiets forsikringer for å innhente konkurrerende tilbud.
- Ny leverandør for snøbrøyting av fellesarealer skal forespørres for vinter 2016/2017.
- Det må påregnes maling av alle husene innen de neste 4-5 år. Tilstandsvurdering for dette gjennomføres våren 2016
- Tak og beslag/takrenner skal gjennomgås for å avklare tilstand og fjerning av mose. Tilstandsvurdering for dette gjennomføres våren 2016
- Etter siste service ved heis, er det påkrevd utbytte av installasjoner og remdrift. Vi er ikke pålagt av heiskontrollen å utbedre dette umiddelbart, men det er usikkert om vi kan unngå kostnader for dette nå i 2016. Styret avklarer sammen med servicepartner tidspunktet for utførelsen av dette.

4. Felleskostnader:

Byggene i sameiet vårt er oppført i 1994, og vi ser at vedlikeholdsbehovet er økende etter drøye 20 år.

Dette gjelder særlig i forhold til maling av husene, vedlikehold av heis, elektro og tak. Etter 20 år må man også påregne uforutsette kostnader på vann og avløp og ved ulike bygningsmessige installasjoner.

Styret har vurdert sameiets økonomi både når det gjelder økte kostnader til generell drift og i lys av de oppgavene sameiet står foran hva gjelder vedlikehold og utbedringer på lengere sikt.

Styret har derfor vedtatt en økning av felleskostnadene med kr 300,- pr mnd. pr eierseksjon med virkning fra 01.07.2016.

/Styret



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 480 000.

Andre inntekter består av viderefakturering til et tilstøtende sameie for plenklipp og veibelysning 2015.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 361 631.

Det ble benyttet en del mer enn budsjettert av Konsulentonorar. Dette er hensyntatt i budsjettet for 2016.

Resultat

Årets resultat på kr 135 469 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 381 040.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

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

Energikostnader

Styret har budsjettert med noe lavere energikostnader enn for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har ikke kommet når innkallingen skrives. Eventuell premieendring er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Martin Stokkens Veg 2.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2016.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader fra 01.07.2016.
Pris pr seksjon fra juli 2016 blir totalt 2.300,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Trondheim, 02.03.2016
Styret i Sameiet Martin Stokkens Veg 2

Henry Kalvøy

Jostein Petter Jakobsen

Ketil Arve Tiller



ORKLA REVISJON AS

Foretaksregisteret
Org.no.: NO 970 978 984 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til Årsmøtet i
SAMEIET MARTIN STOKKENS VEG 2

REVISORS BERETNING 2015

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Martin Stokkens veg 2, som består av balanse per 31. desember 2015, resultatregnskap som viser et overskudd på kr 135 469, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Martin Stokkens veg 2 per 31. desember 2015 og av resultater og endringer i egenkapitalen for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet for Sameiet Martin Stokkens veg 2 som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 begrenset revisjon av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge,

Tiller, 3. Mars 2016

ORKLA REVISJON AS

Arnt Rosset
Statsautorisert revisor

**1445 - SAMEIET MARTIN STOKKENS VEG 2****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	480 000	480 000	480 000	516 000
Andre inntekter	3	6 550	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		486 550	480 000	480 000	516 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 540	-17 174	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-4 000	-4 000	-4 000	-4 000
Revisjonshonorar	6	-7 000	-6 875	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-31 403	-30 418	-33 000	-33 500
Konsulenthonorar	7	-11 299	-29 561	-7 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-69 507	-295 635	-131 500	-137 000
Forsikringer		-52 977	-53 606	-52 500	-51 500
Energi/fyring		-16 672	-22 665	-20 000	-25 000
Kabel-/TV-anlegg		-84 892	-72 992	-80 000	-86 000
Andre driftskostnader	9	-77 342	-89 191	-94 000	-99 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-361 631	-622 117	-450 000	-475 000
DRIFTSRESULTAT		124 919	-142 117	30 000	41 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	10 550	16 270	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 550	16 270	0	0
ÅRSRESULTAT		135 469	-125 847	30 000	41 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		135 469	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-125 847		



1445 - SAMEIET MARTIN STOKKENS VEG 2

BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 000	64
Kortsiktige fordringer	11	72 651	66 843
Driftskonto OBOS-banken		37 250	27 047
Sparekonto OBOS-banken		321 244	217 843
SUM OMLØPSMIDLER		433 145	311 797
SUM EIENDELER		433 145	311 797
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkap.		381 040	245 571
SUM EGENKAPITAL		381 040	245 571
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 135	28 600
Leverandørgjeld		22 306	32 002
Skyldig til offentlige myndigheter	12	82	4 124
Annen kortsiktig gjeld	13	582	1 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 105	66 226
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		433 145	311 797
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 02.03.2016,
STYRET I SAMEIET MARTIN STOKKENS VEG 2

Henry Kalvøy

Jostein Petter Jakobsen

Ketil Arve Tiller

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	408 000
Vedlikehold	72 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	480 000

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Refusjon fra Velforeningen	6 550
SUM ANDRE INNTEKTER	6 550

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Timebasert lønn	-4 658
Påløpte feriepenger	-582
Arbeidsgiveravgift	-1 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 540

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 4 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 299
SUM KONSULENTHONORAR	-11 299

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 831
Drift/vedlikehold elektro	-7 921
Drift/vedlikehold heisanlegg	-11 812
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 085
Kostnader dugnader	-858
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-69 507

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-7 125
Driftsmateriell	-1 514
Lyspærer og sikringer	-196
Vakthold	-6 949
Renhold v/ firmaer	-27 231
Snørydding/gressklipping	-26 141
Kontor- og datarekvisita	-129
Trykksaker	-660
Møter, kurs, oppdateringer	-1 000
Porto	-1 257
Bank- og kortgebyr	-2 241
Velferds kostnader	-2 898
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-77 342

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOSbanken	192
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 401
Utbytte Gjensidige Forsikring	6 957
SUM FINANSINNTEKTER	10 550

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	72 651
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	72 651



NOTE: 12

SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Skyldig arbeidsgiveravgift -82

SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER -82

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -582

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -582



Orientering om sameiets drift

Renhold

Insider Renhold og Miljø sørger for renhold av trapper og svalganger.

Parkering

Det medfølger en garasje plass for hver seksjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79420284. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET MARTIN STOKKENS SV 2 A-V**

- § 1 **FORMÅL**
Sameiet Martin Stokkensv 2 A-V er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som sameier. Gårdsnummer 100, bruksnummer 393. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.
- § 2 **EIERANDELER**
Sameiet Martin Stokkensv 2 A-V består av 20 leiligheter (eierseksjoner), og fellesarealer i Martin Stokkensv 2 i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1-20 (A-V). Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon..
- § 3 **EIERFORHOLD**
Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i Sameiet. Med 1 sameier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i fellesskap står som eiere til en bestemt seksjon.
- § 3.1 Den enkelte sameier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.
- § 4 **OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET**
- § 4.1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av sameiermøter. Beslutning om oppløsning krever minst ¾ flertall blant de samlende antall sameierandeler.
- § 4.2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.
- § 5 **ÅRSMØTE / SAMEIERMØTE**
- § 5.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av april måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret med minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal medfølge innkallingen. Spesielle saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må skriftlig meddeles styret innen 1. mars.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 3 av sameierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.



§ 5.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12. i revidert stand
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikehold.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) Leder
 - b) valg på 2 styremedlemmer i stedet for den /de ut-tredende
 - c) 1 varamedlem
 - d) Revisor
 - e) Valgkomité bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet.

Alle velges for to år, men det tilstrebes at de forskjellige funksjonene overlappes for å opprettholde kontinuitet. Valg av revisor gjelder inntil ny blir valgt.

§ 5.3 På årsmøtet har hver sameier en stemme. En sameier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding. Ektefelle til sameieren kan møte / stemme uten særskilt fullmakt.

§ 5.4 Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter eller når forslagsstiller krever større flertall. Dog krever vedtak av økonomisk art, for eksempel låneopptak / investeringer som utgjør et beløp som er større enn 50 % av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 5.5 Styrets leder. Styre- og varamedlemmer skal velges mellom sameiere, foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkeforslag på møtet.

§ 5.6 Alle årsmøter / sameiermøter skal:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet
- Godkjenne dagsorden
- Registrere fremmøtte
- Velge en sekretær til å føre protokoll for møtet
- Velge to stemmetellere
- Velg to sameiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.

§ 6 **STYRET**



§ 6.1 Til å forstå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøte et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye leder skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 6.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 6.3 Styremøte avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

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

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

§ 6.6 Årsmøte/Sameiermøte kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 7 FELLESGIFTER

§ 7.1 Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av sameierne, og fordeles iht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen. På grunnlag av års-budsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp fastsatt av styret eller sameiermøte til dekning av disse utgifter.

§ 7.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i sameiermøte, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 7.3 Unnlattelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 8 DISPOSISJONSRETT

§ 8.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.

§ 8.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.



- § 8.3 Sameiermøte setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.
- § 8.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommende leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av sameierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.
- § 8.6 Hver enkelt seksjonseier har ansvar for at det forefinnes røykvarsler(e) og brannslukningsapparat i leiligheten og har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer.
- § 8.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 9 VEDLIKEHOLD

- § 9.1 Det påhviler den enkelte sameier det fullstendige innvendige vedlikehold av leiligheten, herunder dører og vinduer. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller andre offentlige bestemmelser som får gyldighet på eiendommen.
- § 9.2 Det ytre vedlikehold av bygningene og av alle felles rom, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger, heiser, fasader og tak samt uteareal skal besørges og bekostes av sameiet.
- § 9.3 Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.
- § 9.4 Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.
- § 9.5 Arealer som felles adkomst, parkering og felles uteareal som disponeres felles av eiendommene skal disponeres og vedlikeholdes av sameierne i fellesskap.
- § 9.6 Vedlikehold eller reparasjoner som må utføres og som skal betales av sameiet, må avtales med styret på forhånd. Hvis ikke dette gjøres må seksjonseieren påregne og måtte betale for tjenesten selv.
- § 9.7 Den enkelte seksjonseier har ansvar for vedlikehold av egen vann- og avløpsledninger samt sterk og svakstrømskabler fram til avgreining på felles ledninger, ut/inn til leiligheten.



§ 10 MISLIGHOLD

- § 10.1 Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold, herunder også av økonomisk art, kan sameiet treffe beslutning om utløsning av sameierforholdet. Utløsning skal i tilfelle gjelde hans seksjon med tilknyttet ideell eierandel av eiendommen og disposisjonsrett til leiligheten.
- § 10.2 Vedtak om utløsning av en sameier skal meddeles i rekommandert brev fra sameiets styre. I meddelelsen skal det også stå at søksmål må være reist innen 30 dager etter at sameieren har mottatt melding fra styret. Eller er ikke vedtaket rettsgyldig. Hvis søksmål ikke blir reist innen nevnte frist, er vedtaket bindende.
- § 10.3 Tvist om utløsningsbeløpets størrelse skal avgjøres ved takst. I mangel av enighet om taksmann skal utløsningsbeløpet størrelse avgjøres ved voldgift i samsvar med reglene i Tvistemålslovens Kap. 32 av 13. august 1915.

§ 11 ENDRING AV VEDTEKTENE

- § 11.1 Endring av vedtektene kan bare besluttes av årsmøtet. Gyldig vedtak kan gjøres med minst 2/3 av de avgitte stemmer. Dog kreves minst 3/4 flertall blant det samlede antall seksjonseiere for å endre bestemmelsene om oppløsning gitt i § 4.
- § 11.2 Så lenge det hviler lån på noen av seksjonene i eiendommen, må ikke sameiet endre bestemmelsene i § 4 eller § 12 uten hver långivers skriftlige samtykke.
- § 11.3 Ved vedtekstendringer skal hver långiver underrettes om dette snarest mulig etter at vedtekstendringen trer i kraft, såfremt dette har noen relevans for långiver.

§ 12 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

- § 12.1 Dersom ikke annet fremgår av disse vedtekter, kommer Lov om eierseksjoners (23. mai 1997 nr. 31) alminnelige bestemmelser til anvendelse for sameiet.
- § 12.2 Nærværende vedtekter har gyldighet i den grad de ikke strider mot andre bestemmelser i lovs form.

Vedtatt på stiftelsesmøte 01.06.95
Sist endret på sameiermøte 24-04-2010.