



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 552 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MASKINPARKEN 2
Forretningsadresse: Ladeveien 19
7066 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		795 569	907 104
Sum inntekter		795 569	907 104
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	34 230
Annen driftskostnad		623 682	740 550
Sum kostnader		703 552	774 780
Driftsresultat		92 017	132 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 772	2 853
Sum finansinntekter		1 772	2 853
Annen finanskostnad		11	45
Sum finanskostnader		11	45
Netto finans		1 761	2 808
Ordinært resultat før skattekostnad		93 779	135 132
Ordinært resultat etter skattekostnad		93 779	135 132
Årsresultat		93 779	135 132
Totalresultat		93 779	135 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 779	135 132
Sum overføringer og disponeringer		93 779	135 132



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			23 538
Sum varige driftsmidler		0	23 538
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	23 538
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 095	61 813
Sum fordringer		59 095	61 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		466 318	391 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		466 318	391 597
Sum omløpsmidler		525 413	453 410
SUM EIENDELER		525 413	476 948

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		490 013	419 772
Sum opptjent egenkapital		490 013	419 772
Sum egenkapital		490 013	419 772
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		28 554	54 965
Annen kortsiktig gjeld		6 846	2 211
Sum kortsiktig gjeld		35 400	57 176
Sum gjeld		35 400	57 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 413	476 948



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459107

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 552 955
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MASKINPARKEN 2
Forretningsadresse: Ladeveien 19
7066 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: Hilde Anita Baadsvik
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2021

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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 921 552 955
SAMEIET MASKINPARKEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		795 569	907 104
Sum inntekter		795 569	907 104
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	34 230
Annen driftskostnad		623 682	740 550
Sum kostnader		703 552	774 780
Driftsresultat		92 017	132 324
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 772	2 853
Sum finansinntekter		1 772	2 853
Annen finanskostnad		11	45
Sum finanskostnader		11	45
Netto finans		1 761	2 808
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		93 779	135 132
Årsresultat		93 779	135 132
Totalresultat		93 779	135 132
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		93 779	135 132
Sum overføringer og disponeringer		93 779	135 132



Organisasjonsnr: 921 552 955
SAMEIET MASKINPARKEN 2

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	23 538
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		0	23 538
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		59 095	61 813
Sum fordringer		59 095	61 813
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		466 318	391 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		466 318	391 597
Sum omløpsmidler		525 413	453 410
SUM EIENDELER		525 413	476 948
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		490 013	419 772



Sum opptjent egenkapital	490 013	419 772
Sum egenkapital	490 013	419 772
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	28 554	54 965
Annen kortsiktig gjeld	6 846	2 211
Sum kortsiktig gjeld	35 400	57 176
Sum gjeld	35 400	57 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	525 413	476 948



Organisasjonsnr: 921 552 955
SAMEIET MASKINPARKEN 2

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



Til seksjonseierne i Sameiet Maskinparken 2

Velkommen til årsmøte, torsdag 20. mai 2021 kl. 1800 på Finnes Kafé.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Maskinparken 2 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Maskinparken 2
avholdes torsdag 20. mai 2021 kl. 1800 på Finnes Kafé.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om vedtektsendring, se side 18 for fullstendig saksfremlegg. Vedtak krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.
- B) Forslag om vedtektsendring, se side 18 for fullstendig saksfremlegg. Vedtak krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.
- C) Forslag om vedtektsendring, se side 19 for fullstendig saksfremlegg. Vedtak krever 2/3 flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.
- D) Støy fra måker, se side 19 for saksfremlegg.
- E) Ventilasjon, se side 20 for saksfremlegg.
- F) Trafikkhemmende tiltak for Nye Lilleby. Informasjon fremlegges på årsmøtet.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Trondheim, 15.04.2021
Styret i Sameiet Maskinparken 2

Tove Lill Karlsen Anne Ervik Andresen Siv Helen Mollan Olaug Stavrum Opheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tove Lill Karlsen	Ladeveien 19
Styremedlem	Anne Ervik Andresen	Ladeveien 19
Styremedlem	Siv Helen Mollan	Ladeveien 19
Styremedlem	Olaug Stavrum Opheim	Ladeveien 19
Varamedlem	John Marius Gjersvold	Ladeveien 19
Varamedlem	Ragnhild Syrstad	Ladeveien 19

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 4 kvinner, og varamedlemmene er én mann og én kvinne. Styret har en arbeidsform hvor alle, også vara, deltar aktivt i arbeid- og møtevirksomhet. Styret sørger for god habilitet og at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Maskinparken 2

Sameiet består av 31 seksjoner.

Sameiet Maskinparken 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921552955, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Ladeveien 19

Gårds- og bruksnummer :
415 246

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 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 BDO AS.



Årsmøtet 2020 ble, i tråd med gjeldende korona-restriksjoner, gjennomført digitalt i perioden 29.04. – 07.05. 2020. Fordi møtet ble gjennomført digitalt, var det kun anledning til å behandle lovpålagte saker.

Sittende styre ble valgt på årsmøtet 2020 og har perioden hatt tett dialog og gjennomført 7 møter. Hvert møte har hatt en varighet på omtrent 3 timer. Alle medlemmer og varamedlemmer har deltatt aktivt og bidratt i arbeidet. Noen av møtene har blitt avholdt digitalt, men de fleste har blitt gjennomført hjemme hos styremedlemmene, og vi har byttet på å være vertskap.

2020 var Sameiet Maskinparken 2 sitt andre, hele driftsår, og styret begynner etter hvert å bli ganske godt kjent med huset, de tekniske installasjonene og løsningene. Det har vært mye å sette seg inn i, og vi har fortsatt flere forhold som vi ikke anser for ferdig. Styret har fulgt opp flere store saker overfor utbygger, og noen av disse er dessverre satt på vent på grunn av koronasituasjonen. Dette gjelder innregulering av ventilasjonsanlegg, oppfølging og prøving av trinnlyd-sak, brannøvelse og felles opplæring i brannvarslingsanlegg, oppfølging og innregulering av gulvvarme/ vannbåren varme. Styret har jobbet mye med oppfølging av disse sakene i tillegg til årlige kontroller og lovpålagte befaringer, oppfølging av hærverk, innbruddsforsøk, brudd på ordensregler, uhell som har oppstått og generelle henvendelser.

Styret er også aktivt representert i de to realsameiene som Maskinparken 2 har eierandeler i; Sameiet Nye Lilleby Fellesareal og Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2. Vi eier hhv 31/391 og 53/278 i sameiene Nye Lilleby Fellesareal og Nye Lilleby Parkeringskjeller 2. I Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2 er vi representert ved styreleder, og i Nye Lilleby Fellesareal er sameiet representert ved varamedlem John Marius Gjersvold.

Saker styret har jobbet med i 2020:

- Ettårsbefaring med utbygger 27. januar 2020
Styret har lagt betydelig arbeid i oppfølging av punkter/reklamasjoner fra overtakelsesbefaringen (okt 2018) som et ledd i forberedelsene til ettårsbefaring. Befaringen ble gjennomført med flere av styrets medlemmer tilstede.

Noen punkter som ble tatt opp: ventilasjon ikke tilfredsstillende, flukturerende varmtvannstemperaturer i dusjen, trinnlyd/lydlekkasje mellom leiligheter, mangel ved musebånd, problematisk med utvendig solavskjerming (el-uttak for dette var et tilvalg ved kjøp), vanninntrengning i kjeller (primært garasjen), generell oppsprekking i fuger, noe listverk, maling og generell estetikk i fellesarealene. Sakene har blitt fulgt opp, og styret har jobbet med flere av disse punktene gjennom året.

- Styret har flikk og malt små sår og skader på den røde malingen i fellesarealene.
- Hærverk og innbrudd 5. februar 2020
Tablået (betjeningspanelet) i heisen ble revet ut og stjålet og nøkkelen til brannpanelet i 1 etg ble også stjålet. I tillegg ble det gjort hærverk på flere postkasser, noe mindre hærverk på himlingsplater flere steder i bygget og innbruddsmerker på ytterdørene både i 1. etg og fra parkeringskjeller.

Dette har vært en krevende sak for flere av seksjonseierne og er en stor arbeidsbelastning for styret i forhold til oppfølging og koordinering av utbedringsarbeidene, oppfølging og dokumentasjon av forsikringsaken i ettertid.

- **Ventilasjonsanlegg**
Flere beboere opplever problemer med ventilasjonsanlegget. Det er særlig tre forhold som flere viser til:
 - avtrekksvifta på kjøkkenet suger ikke tilstrekkelig og bidrar slik til at stekos og lukt sprer seg i leiligheten
 - i noen leiligheter blåser tilluftsventilene inn luft som oppleves som kald og ubehagelig trekk
 - flere opplever uønsket luktspredning; sigarettøyk, matos m.m. som kommer inn utenfra, eller fra naboileiligheter.

Dette er en reklamasjonssak overfor utbygger og prosjekterende underleverandør, Bryn Byggklima. De har vært på befaring og bekrefter avvik, og vi planla en komplett innregulering av ventilasjonsanlegget før jul. Fordi innreguleringen innebærer at tekniker må gå mellom alle leiligheter og rom gjentatte ganger, ble vi nødt til å utsette dette da korona-situasjonen i byen blusset opp, og denne type arbeid ikke lenger var tilrådelig. Dette vil bli fulgt opp og gjennomført så snart situasjonen tillater det.

- **Korona-tiltak**
I forbindelse med påvist smitte på huset valgte styret å følge opp med informasjon og ekstra hygienetiltak. Berøringspunkter i fellesarealer ble spritet.
- **Ledlys i fellesarealer**
Lysene i taket fellesarealene har gått hyppig. Det viser seg at det ikke er led-pærene, men starterne til disse som er gåen. Dette er påklagd overfor Veidekke/Nordr, og underleverandør Vintervoll har fulgt opp saken og skiftet startere fortløpende. De har tatt saken videre til sin underleverandør og bekrefter overfor oss at samtlige startere i alle taklys vil bli skiftet.
- **Utelys**
Utelyset ved inngangsdøra har vært et lite mysterium. Når lyset går, som det har gjort flere ganger, var det ingen som kunne bistå oss med å få det på igjen, verken bryter eller sikring var lett å oppspore. Etter noe detektivvirksomhet er sikringen nå lokalisert og merket, slik at vi raskt kan få den på igjen dersom lyset går.
- **Innbruddsforsøk**
I høst ble vi utsatt for et nytt innbruddsforsøk, denne gang via postens nøkkelboks ved ytterdøra. Boksen ble brutt opp og ledningene/låssystemet blottstilt. Styret anmeldte forholdet til politiet og fulgte opp overfor låsleverandør DormaKaba og Posten, og sørget for å sikre nøkkelboksen midlertidig.
Inntil ny lås kom på plass var vi uten postleveranse en periode.
- **Heistrøbbel 1**
25. september 2020 stoppet heisen, og en person måtte reddes ut. Heisen ble igjen ute av drift over en lengre periode, og denne gangen skyltes det at motvektsloddene i heissjakta var kommet ut av posisjon. Dette skriver seg sannsynligvis fra en feil da heisen ble montert. Arbeidet var omfattende, og heisen var ute av drift over flere uker, til stort besvær for flere beboere.



Styret hadde også denne gang en del arbeid med oppfølging, koordinering og informasjon ut mot berørte.

- **Heistrøbbel 2**
Heisen har stoppet ved et par anledninger til, begge ganger på grunn av at småstein har kommet ned i sporet/dørskinna og hindret dørenes åpne/lukke-automatikk. Som en sikkerhetsforanstaltning stopper heisen når det skjer. Styret oppfordrer alle til å gjøre det de kan for å unngå at dette skjer.
- **Brudd på ordensregler/feststøy**
Det har vært en god del klager på feststøy fra flere av leilighetene i bygget. Klagene har kommet fra berørte naboer både i og utenfor vårt sameie. Styret har fulgt opp dette både overfor de det gjelder, og ved en presisering av konsekvensen av brudd på ordensreglene. Dette informasjonsskrivet er sendt ut til alle, og henger i tillegg på oppslagstavla ved postkassene.
- **Trinnlyd**
Også i år har styret jobbet med denne saken (se for øvrig beskrivelse i årsberetninga fra i fjor). Mange av seksjonseierne rapporterer at de er plaget av trinnlyd/basslyd og mer lydlekkasje mellom leilighetene enn hva en kan forvente i et nytt bygg (Bygget er oppført i Tek10-standard). Styret har dialog med akustikkmiljøet på Sintef vedr dette, og de vurderer at dette er en sak i grenseland som bør diskuteres med advokat. Styret følger opp dette videre.
- **Unødvendige brannalarmer/utrykninger**
Også i år har vi hatt flere unødvendige brannutrykninger som skyldes såkalt brukerfeil. Styret har vært i dialog med brannvesenet/TBRT om grundig opplæring og brannøvelse, men dette har vært vanskelig å gjennomføre med gjeldende korona-restriksjoner. Dette vil bli fulgt opp videre.
- **Oppfølging av serviceavtaler**
Årlig service på heis, dører/dørpumper, sprinkleranlegg, vvs og filterskifte på ventilasjonsanlegg (2 ggr pr år). Styret har deltatt på befaringer, årskontroller og oppfølging av serviceavtaler.
- **Digitale kommunikasjonskanaler for sameiet**
Styret har fått på plass både en Vibbo-side (OBOS sin kommunikasjonskanal for sameier) og en lukket Facebookside for sameiet. Vi opplever at Facebook-siden er en hyggelig, god og effektiv kommunikasjonskanal for huset og er glade for å se at det ser ut til å fungere svært godt.
- **Videovervåkning**
På grunn av flere innbruddsforsøk, samt et par tilfeller av hærverk på huset, ønsker styret å sette opp sikkerhetskamera/videovervåkning ved inngangsdør. Styret fremmer forslag for årsmøtet om en vedtektsendring som åpner for dette.
- **Søknad fra seksjonseier om å sette opp trampoline**
I forbindelse med søknad fra seksjonseier om å sette opp trampoline i hagen seksjonen disponerer, har styret rådført seg med jurist og andre sameier om praksis i lignende tilfeller. Seksjonseier har fått svar.



- Beis/treolje til dekke på terrasser/veranda
Styret har vedtatt å kjøpe inn olje til terrassene/verandaene slik at vi sikrer at alle får lik farge. Hver enkelt seksjon må selv sørge for å gjøre arbeidet og eventuelle innkjøp av pensler, maskeringstape eller annet nødvendig utstyr for å utføre dette. Det er svært ønskelig at dette blir gjort i løpet av sommermånedene (når det er tørt nok), mer informasjon kommer!
- Tilgang til avfallsrom for farlig avfall
Styret har sørget for å åpne for at alle har tilgang til avfallsrommet for farlig avfall. Avfallsrommet befinner seg til høyre for innkjøringa til vår parkeringskjeller (inngang fra Ladebekken), og koden til dørlåsen er: 3177#
- Generelle henvendelser.
Styret har mottatt en del henvendelser fra både seksjonseiere, leietakere og eksterne. Styret har behandlet en søknad (fra seksjonseier) og svart ut store og små spørsmål etter beste evne.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 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 795 520,-. Det ble budsjettert med 922 000,-. Differansen er at bod, parkering og utomhus er tatt ut av inntektene som forklart i note 2. Dette fordi det betales direkte til Nye Lilleby Parkeringskjeller 2 og Nye Lilleby Fellesareal og er ikke betraktet som inntekt til sameiet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 703 552,-. Dette er kr 296 048,- lavere enn budsjettert og skyldes at budsjetterte kostnader for bod, parkering og utomhus, ikke regnes som kostnad for sameiet da det går mot inntekten som forklart over i avsnittet for «Inntekter».

Det har i tillegg vært lavere kostnader til energi i 2020 enn budsjettert. Dette er også en medvirkende årsak til lavere kostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 93 779,- 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 490 013,-.

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 samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6 452,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Maskinparken 2.

Lån

Sameiet Maskinparken 2 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 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Maskinparken 2.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: CHNHC-K8QHY-ES64D-07F61-WEW6S-WA5KS



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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-30 12:36:00Z



Penneo Dokumentnøkkel: OHNH0-K8QHY-E64D-07F61-WEW6S-WA5KS

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 2

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	795 520	847 104	922 000	866 000
Andre inntekter	3	49	60 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		795 569	907 104	922 000	866 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-4 230	-9 900	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-30 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-7 731	-5 864	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-50 630	-49 203	-52 000	-52 000
Konsulenthonorar	7	-6 547	-14 734	-35 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-97 338	-94 654	-100 500	-104 000
Forsikringer		-44 233	-40 805	-45 000	-47 000
Kommunale avgifter	9	-3 112	-2 816	-3 000	-3 000
Andre anlegg		0	0	-55 800	-70 200
Kostnader sameie	15	0	-55 800	-70 200	0
Energi/fyring	10	-168 129	-270 568	-265 000	-215 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 205	-146 523	-147 600	-150 000
Andre driftskostnader	11	-96 756	-59 585	-138 600	-123 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-703 552	-774 780	-999 600	-856 670
DRIFTSRESULTAT		92 017	132 324	-77 600	9 330
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 772	2 853	0	0
Finanskostnader	13	-11	-45	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 761	2 808	0	0
ÅRSRESULTAT		93 779	135 132	-77 600	9 330
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		93 779	135 132		



SAMEIET MASKINPARKEN 2

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	0	23 538
SUM ANLEGGSMIDLER		0	23 538
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 653	2 647
Forskuddsbetalte kostnader		54 442	59 166
Driftskonto OBOS-banken		162 763	139 402
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3	3
Sparekonto OBOS-banken		303 552	252 192
SUM OMLØPSMIDLER		525 413	453 410
SUM EIENDELER		525 413	476 948
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	490 013	419 772
SUM EGENKAPITAL		490 013	419 772
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 033	2 211
Leverandørgjeld		28 554	54 965
Annen kortsiktig gjeld	14	2 813	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 400	57 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		525 413	476 948
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	2 801

Trondheim, 15.04.2021, Styret i Sameiet Maskinparken 2

Tove Lill Karlsen /s/

Anne Ervik Andresen /s/

Siv Helen Mollan /s/

Olaug Stavrum Opheim /s/

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

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

INNETEKTER

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	454 896
Fjernvarme	191 328
TV/bredbånd	149 296
Kontingent utomhus.	55 800
Bod	37 200
Parkering	33 000
Overføring kontingent utomhus, SE Nye Lilleby Fellesareal	-55 800
Overføring Pakering/Bod, SE Nye Lilleby Park. Kjeller 2	-70 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	795 520

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	49
SUM ANDRE INNETEKTER	49

**NOTE: 4****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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket blomster for kr 3 319, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 731.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 547
SUM KONSULENTHONORAR	-6 547

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 500
Drift/vedlikehold VVS	-33 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-224
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 166
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 030
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-22 668
Egenandel forsikring	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-97 338

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 112
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 112

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 736
Fjernvarme	-121 393
SUM ENERGI / FYRING	-168 129

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-388
Vaktmestertjenester	-33 857
Renhold ved firmaer	-52 199
Trykksaker	-491
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 319
Andre kontorkostnader	1
Porto	-973
Bank- og kortgebyr	-5 531
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 756

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	74
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 360
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	338
SUM FINANSINTEKTER	1 772

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-11

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Orion Vaktmesterservice as	-2 813
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 813

NOTE: 15**EGENKAPITAL**

Egenkapital 01.01	-419 772
Andel EK i fellesanlegg tidligere år, korrigert tidligere års feil	23 538
Årsresultat	-93 779
Egenkapital 31.12	-490 013
SUM EGENKAPITAL	-490 013

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.

5 Saker til behandling:**A) Forslag til vedtektsendring 3-2 (1)**

Styret ønsker en revidering av vedtektene, og legger frem for årsmøtet et forslag om vedtektsendring på tre punkter. Det første punktet, Kapittel 3-2, foreslås for å oppdatere vedtektene slik at det tydelig kommer frem at Sameiet Maskinparken 2 har husordensregler.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes kapittel 3-2 Ordensregler og dyrehold, underpunkt (1) endres og får følgende ordlyd:

(1) Husordensregler for Sameiet Maskinparken 2 ble vedtatt 6. mars 2019

Brudd på husordensregler vil bli påklaget. Dersom det forekommer gjentatte brudd på husordensregler eller vedtekter vil styret, etter to (2) skriftlige varsel, iverksette tiltak for utkastelse jfr Vedtektenes Kapittel 6, og Lov om eierseksjoner § 38 og 39.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

B) Forslag til vedtektsendring bestemmelse 4-1 (11)

Det andre punktet, under kapittel 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar, er et forslag fra styret om en tilføyelse i vedtektene som presiserer at den enkelte seksjonseier er økonomisk ansvarlig for kostnader som påføres sameiet ved unødig utløst brannutrykning. Bakgrunnen for dette forslaget er at det har vært flere tilfeller av unødig utløste utrykninger. Dette er svært uheldig, spesielt i et samfunnsperspektiv hvor TBRT blir belastet med unødige utrykninger, som i verste fall kan komme til hinder for reelle utrykningsbehov, og slik sette liv i fare. I tillegg er det en helt unødvendig økonomisk kostnad for sameiet og belastning for naboene å måtte evakuere unødvendig. Styret tror at en tydeliggjøring av ansvaret, ved at den som utløser unødig alarm også har ansvar for kostnaden dette medfører, kan bidra til økt bevissthet rundt dette og slik redusere antall unødige alarmer og utrykninger.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes kapittel 4 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar får følgende tilføyelse i underpunkt (11):

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Erstatningsplikten gjelder også dersom det ved uaktsomhet forårsaker unødig brannutrykning.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

C) Forslag til vedtektsendring bestemmelse 10-4.

Styrets siste forslag til vedtektsendring er begrunnet i at det har vært flere tilfeller av innbruddsforsøk og hærværk. Styret har politianmeldt forholdene, men sakene har dessverre blitt henlagt da politiet ikke har ressurser til å prioritere etterforskning av slike saker. Politiet, og forsikringsselskap, har rådet styret til å vurdere kameraovervåkning av inngangspartiet som et forebyggende tiltak og for å lette etterforskning dersom vi igjen utsettes for innbruddsforsøk og/eller hærværk. Realsameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2, som vi er en del av, har i sine vedtekter åpnet for kameraovervåkning og installerte dette vinteren 2020.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes kap10 Diverse bestemmelser får følgende tilføyelse:

10-4 Sikkerhetskamera/kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets arealer. Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til gjeldende regelverk.

Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

D) Støy fra måker

Tiltak for å unngå en ny sommer (4 mnd) der måker begrenser vår bruk av friområder og søvnforstyrrelser.

Forslag til vedtak

Foreslår at alle styrer går sammen om å kjøpe inn hinder der måker oppholder seg. Et forslag er å kjøpe inn og montere godkjente gummierte fuglepigger på alle tak.

Sameiet har ikke mandat til å pålegge andre boligselskaper hvillke tiltak som ønskes gjort. Styret i sameiet bes om å ta dette videre til de boligselskaper det gjelder.



E) Ventilasjon

Hva skjer i saken rundt ventilasjonen i Maskinparken 2? Nå må vi snart få en klarhet i hva som er feil. I vår leilighet sliter vi med matlukt og tobakkslukt fra andre leiligheter pluss at komfyrvakta slår inn annen hver dag grunnet dårlig avtrekk fra kjøkken vifta.

Forslag til vedtak

Foreslår en tredjepartskontroll.

Dette tas opp på årsmøtet for diskusjon.

F) Trafikkreduserende tiltak for Nye Lilleby.

Styret informerer om denne saken på årsmøte.

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

Vedtak krever alminnelig flertall. Det stemmes for eller mot forslaget.



DET INNSTILLES FØLGENDE PERSONER TIL STYREVERV:

A. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Olaug Opheim	Ladeveien 19
Anne E. Andresen	Ladeveien 19

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

John Marius Gjersvold	Ladeveien 19
Ragnhild Syrstad	Ladeveien 19

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tove Lill Karlsen (styreleder)	Ladeveien 19
Siv Helen Mollan (nestleder)	Ladeveien 19



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.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 2. Parkeringskjelleren er organisert som egen eiendom.

Uteareal og lekeplasser

Sameiet Nye Lilleby Fellesareal ivaretar drift og vedlikehold av uteareal og lekeplasser og sørger for gartneritjenester på parkområdet/felles uteareal.

Nøkler/brikker

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6806441. 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 slokkeutstyr 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 Maskinparken 2

org. nr. 921 552 995

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Maskinparken 2. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.06.18.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 31 boligseksjoner på eiendommen gnr. 415, bnr. 246 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 Sykkelparkering

Sameiet har felles sykkelparkering med gnr. 415 bnr. 247 (Sameiet Maskinparken 3) og seksjonseierne forplikter i fellesskap å drifte og vedlikeholde dekket med tilhørende installasjoner (iht vedlegg 1). Det vil bli tinglyst gjensidig felles rett til bruk av sykkelparkeringen for sameiene. Sykkelparkeringen kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne. Trappehus er ikke en del av ansvarsområdet, da dette inngår i anleggseiendommen gnr. 415 bnr. 248 (parkeringskjeller).

1-5 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



Sameiet Maskinparken 2

selges eller på annen måte løsrives fra den enkelte seksjon. Det blir utarbeidet egne vedtekter for realsameiet for fellesarealer (Sameiet Nye Lilleby Fellesareal) som regulerer forholdet mellom eierne.

1-6 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 leieferhold. 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.



Sameiet Maskinparken 2

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, 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) De seksjonseiere i første etasje som 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



Sameiet Maskinparken 2

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



Sameiet Maskinparken 2

(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.

(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, pantesikkerhet 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.



Sameiet Maskinparken 2

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 besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle 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 brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens 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 2 til 4 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.



Sameiet Maskinparken 2

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

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 2

(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 tjuе 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 2

(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 2

(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 opptre 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 2

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 2 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 2 (Ladeveien 19)

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Maskinparken 2.

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro på følgende tidspunkt:

- mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag -
mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag og søndag.

Ellers på døgnet oppfordres det til å begrense høy musikk og annen støyende aktivitet.

Ved private arrangementer som en vet kan medføre sjenerende støy skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest kl. 12 dagen etter arrangementet. Støyproblemer fra private tas opp med aktuell beboer. Om problemet fortsetter kan styret kontaktes.

Røyking tillates ikke i, eller ved, fellesarealer innendørs, i trappeoppganger, ved hovedinnganger eller kjeller. Det oppfordres til å begrense røyking på verandaer og tett inntil bygningen, spesielt i perioder hvor vinduslufting er aktuelt.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, søppel, sko, yttertøy og lignende skal ikke henges i gangområder, trapper eller avsatser. Dette gjelder også i fellesarealene i bodrommene. Det er ikke tillatt å fastmontere noe i fellesarealene uten styrets godkjenning.

Nødvendige hjelpemidler som barnevogner eller rullator skal i utgangspunktet stå på anviste plasser, kontakt styret for hvor du kan oppbevare disse. I perioder tillates imidlertid oppbevaring av slike hjelpemidler utenfor den enkeltes leilighet, så fremt dette ikke hindrer fremkommelighet eller er til sjenanse for andre.

Styret innehar retten til å kreve at objekter som er en trussel mot brannsikkerhet eller framkommelighet fjernes. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Bilvask skal ikke utføres i garasjen.



4. Orden

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

Snøskuffe og feiekost er plassert ved hovedinngangen, og det oppfordres til at hver enkelt benytter disse ved behov.

5. Balkonger og terrasser

Ved tørking av tøy på balkonger/terrasser er det ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket. Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med kull, grunnet brannfare. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling. Gassgrill og elektrisk tillates, gitt at det vises hensyn til naboer. Propangass ol. skal ikke oppbevares i kjellerbod, men kan oppbevares utvendig på balkong/terrasse. Om gass brukes og lagres i leilighetene, oppfordres det til installering av gassalarm. Hver enkelt beboer har ellers ansvar for å følge retningslinjer/lovverk fra Direktoratet for samfunnssikkerhet (DSB) og Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT).

Beboer er økonomisk ansvarlig for skader som måtte bli påført egen eller andres eiendom grunnet vann/snø ved manglende vedlikehold og snøfjerning.

Det er ikke tillatt å sette opp boder, basseng eller andre større gjenstander på terrasser eller balkonger uten skriftlig godkjenning av styret. Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.

6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Hvis det ikke er plass til avfallet i søppelsug/gjenvinningscontainere eller dette ikke fungerer, skal avfallet oppbevares i husstanden. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkong/terrasse. For øvrige anbefalinger for avfallshåndtering vises det til Trondheim Renholdsverks nettsider.

Uønsket post/reklame er den enkeltes ansvar, og skal ikke legges igjen ved postkassene. PS: «Uønsket reklame-lapper» får man tak i på nærmeste postkontor.

7. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Styret ønsker en enhetlig skilting, og det anbefales bruk av postens skilt som bestilles på posten.no (dimensjon 58 x 98 mm). Postkassene er utstyrt med skilt-slisse hvor skiltene skyves inn fra baksiden.



8. Utvendige forandringer og fastmonteringer

Seksjonseier sørger for solskjerming på egen regning. All utvendig solavskjerming skal godkjennes av styret før montering, slik at et enhetlig inntrykk av bygningen ivaretas.

Styret har per i dag ikke vedtatt en bestemt type utvendig solavskjerming som kan benyttes, men utvendige karmen i vinduene skal i utgangspunktet være tilpasset zip-screen løsninger. (En gråfarge som står til bygningens farge synes å være mest aktuell. Styret har som ambisjon å innhente felles tilbud.)

Parabolantennene er ikke tillatt.

Se også punkt 5 – Balkonger og terrasser.

9. Tilgang til seksjon ved vedlikehold

Ved nødvendig ettersyn og/eller vedlikehold i de enkelte seksjoner, plikter sameier å gi tilgang. Dersom beboer er gitt rimelig varsel om dette, og ikke har gitt samtykke til innlåsning eller på annen måte gir adgang til seksjonen, vil eventuelle merkostnader for sameiet bli fakturert den/de sameiere dette måtte gjelde.

10. Fordeling av energikostnader

Når styret ber om rapportering av målerstanden for energi- og vann, plikter den enkelte seksjonseier å melde inn dette til styret slik at energikostnader for romoppvarming og varmtvann kan avregnes mot innbetalt akontobeløp. Juridisk seksjonseier ved avlesningstidspunktet er ansvarlig for kostnadene siden sist avregning.

Om styret ønsker det, plikter sameier/seksjonseier å gi tilgang til avlesning av energi- og vannmålere.

Seksjonseiere som har elbil-lader tilknyttet sameiets elektrisitetsabonnement, blir avregnet etter bruk registrert på individuelle el-målere i teknisk rom. Styret avleser disse.

Om det settes inn kjøleskap/frys (eller annet utstyr som jevnlig bruker elektrisk energi) i kjellerboder, skal dette meldes inn til styret. Det vil da bli fakturert et fast, årlig beløp som står i forhold til utstyrets forventede energibruk.

11. Pliktig vedlikehold

Avtrekkshetten på kjøkkenet (over koketoppen) er utstyrt med et fettfilter. For å hindre at fett kommer inn i kanalnettet og ventilasjonsaggregatet, plikter hver enkelt å vaske fettfilteret en gang i måneden. Dette kan gjøres i oppvaskmaskin. Se ellers FDV i boligbasen.

Sluker på bad og kjøkken skal rengjøres ved jevne mellomrom for å hindre vannskader. Se ellers FDV i boligbasen.

Seksjonseiere i 1. etasje er ansvarlig for hekk- og plenklipping utenfor egen seksjon. Sameiet kjøper inn nødvendig utstyr som plenklipper. Dette plasseres under trappen i kjelleren.



12. Innmelding av feil

Feil ved heis eller felles tekniske installasjoner og utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner av dette på boligsameiets vegne.

Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmknapp i heiskupeen (direktekontakt) eller ring heisoperatør som per i dag er Schindler.

13. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang. Eier er ansvarlig for eventuelle skader som dyret skulle påføre eiendommen. Hunder, katter og andre dyr som kan framkalle allergi bes meldt til styret.

14. Sikkerhet

Uvedkommende skal ikke gis adgang til bygningen eller garasjeanlegget. Utgangsdører åpnes ved hjelp av kodebrikke fra utsiden og døråpner fra innsiden. Grunnen til dette er at manuell åpning sliter på de automatiske dørpumpene

Den automatiske lukking av dørene kan være noe treg, men den enkelte plikter allikevel å påse at ingen uvedkommende kommer inn i bygningen eller parkeringskjelleren når man har åpnet en dør. Grunnen til dette er å forhindre tyveri og hærverk.

Ved feil på garasjeporten eller dører plikter man å melde dette inn til medlemmer av styret.

15. Nøkkelbestilling og innlåsing ved tap av nøkkel

Om nøkler eller nøkkelbrikker går tapt/mistes, skal dette rapporteres til forretningsfører som per i dag er OBOS. Nye nøkler/nøkkelbrikker kan også bestilles fra OBOS mot egen kostnad.

Styret har inngått avtale med NOKAS om oppbevaring av nøkkel (Innlåsningssassistanse). Om noen har mistet eller forlagt egen nøkkel/nøkkelbrikke kan NOKAS kontaktes direkte på telefon 916 45 956 hele døgnet. Kostnaden for innlåsing besørger av den enkelte og er per i dag i størrelsesorden 1000 kr.

16. Parkering

Sameiet har ingen gjesteparkering. Plassen like utenfor inngangspartiet er beregnet til utrykningskjøretøy, og skal ikke benyttes til parkering. Gjesteparkering for området er i Stjørdalsveien.

Sykler kan plasseres i sykkelstativer i parkeringskjeller og utenfor bygningene i området.

17. Brudd på Husordensreglene

Klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.



18. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal.

Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Om ikke skade utbedres etter varsel og innen rimelig tid, vil sameiet utbedre skaden og sende regning til ansvarlig seksjonseier.

Ventileringen av bygningen går via et felles ventilasjonsanlegg. Tillufts- og avtrekksventiler i hver enkelt seksjon må derfor ikke fjernes eller justeres på da dette kan endre luftmengdene i seksjonene. Ved fjerning av eller forandring av ventilenes innstilling, kan seksjonseier bli ansvarlig for innregulering av hele ventilasjonsanlegget i bygget. Ta kontakt med styret om det er behov for å gjøre endring.

Se også punkt 11 – Pliktig vedlikehold

19. Eierskifte og utleie

Seksjonseiere som selger eller leier ut sin leilighet, plikter å melde dette til styret. Det skal opplyses om hvem som bor i leilighetene, og kontaktinformasjon til disse. Grunnen til dette er av sikkerhetshensyn og styrets mulighet til å gi informasjon til beboere. Se også sameiets vedtekter §2.

20. Styrets sammensetning

Styremedlemmer bør prioriteres blant seksjonseier som bor bygningen (Ladeveien 19) eller beboere utpekt av seksjonseiere. Se ellers vedtektene.

Trondheim 6. mars 2019

Styret i Sameiet Maskinparken 2
Kontaktinformasjon styret: maskinparken2@styrerommet.net