



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 654 023
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Kyavegen 13, 15, 17
7045 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

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, 22.05.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 106 830 | 1 242 814 |
| Sum inntekter | | 1 106 830 | 1 242 814 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 110 100 | 120 946 |
| Annen driftskostnad | | 983 675 | 1 211 231 |
| Sum kostnader | | 1 093 775 | 1 332 177 |
| Driftsresultat | | 13 055 | -89 363 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 058 | 3 643 |
| Sum finansinntekter | | 2 058 | 3 643 |
| Annen finanskostnad | | 21 | |
| Sum finanskostnader | | 21 | 0 |
| Netto finans | | 2 037 | 3 643 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 15 092 | -85 720 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 15 092 | -85 720 |
| Årsresultat | | 15 092 | -85 720 |
| Totalresultat | | 15 092 | -85 720 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 15 092 | -85 720 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 15 092 | -85 720 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 99 782 | 94 137 |
| Sum fordringer | | 99 782 | 94 137 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 666 613 | 470 005 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 666 613 | 470 005 |
| Sum omløpsmidler | | 766 395 | 564 142 |
| SUM EIENDELER | | 766 395 | 564 142 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 374 516 | 359 424 |
| Sum opptjent egenkapital | | 374 516 | 359 424 |
| Sum egenkapital | | 374 516 | 359 424 |
| 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 | | 34 899 | 150 446 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 356 980 | 54 272 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 391 879 | 204 718 |
| Sum gjeld | | 391 879 | 204 718 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 766 395 | 564 142 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 549554

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 654 023
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Kyavegen 13, 15, 17
7045 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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2021

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, 28.07.2021



Organisasjonsnr: 992 654 023
PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 106 830 | 1 242 814 |
| Sum inntekter | | 1 106 830 | 1 242 814 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 110 100 | 120 946 |
| Annen driftskostnad | | 983 675 | 1 211 231 |
| Sum kostnader | | 1 093 775 | 1 332 177 |
| Driftsresultat | | 13 055 | -89 363 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 058 | 3 643 |
| Sum finansinntekter | | 2 058 | 3 643 |
| Annen finanskostnad | | 21 | |
| Sum finanskostnader | | 21 | 0 |
| Netto finans | | 2 037 | 3 643 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 15 092 | -85 720 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 15 092 | -85 720 |
| Årsresultat | | 15 092 | -85 720 |
| Totalresultat | | 15 092 | -85 720 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 15 092 | -85 720 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 15 092 | -85 720 |



Organisasjonsnr: 992 654 023
PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|------|----------------|----------------|
| 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 | | 99 782 | 94 137 |
| Sum fordringer | | 99 782 | 94 137 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 666 613 | 470 005 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 666 613 | 470 005 |
| Sum omløpsmidler | | 766 395 | 564 142 |
| SUM EIENDELER | | 766 395 | 564 142 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 374 516 | 359 424 |
| Sum opptjent egenkapital | | 374 516 | 359 424 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | 374 516 | 359 424 |
| 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 | 34 899 | 150 446 |
| Annen kortsiktig gjeld | 356 980 | 54 272 |
| Sum kortsiktig gjeld | 391 879 | 204 718 |
| Sum gjeld | 391 879 | 204 718 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 766 395 | 564 142 |



Organisasjonsnr: 992 654 023
PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 30.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i dager, siste dato for avstemming er 08.05.2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

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

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

Analog deltagelse

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



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

Det ordinære årsmøte i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 30. april 2021 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 8. mai 2021

Selskapsnummer: 5872 **Selskapsnavn** Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

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

Eksempel:

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

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Valg av protokollvitner:

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

Olav Dybvad og Trude Irene Ringseth velges som protokollvitner

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000,-

| | | | |
|-----|--|-----|--|
| For | | Mot | |
|-----|--|-----|--|



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

| Verv | Navn på kandidat | For |
|------------------|-----------------------|-----|
| Styremedlem 2 år | Ruth Inger Tangen | |
| Styremedlem 2 år | Nils Erik Wormdahl | |
| Varamedlem 1 år | Trude Irene Ringseth | |
| Valgkomite 1 år | Kristin Jæger | |
| Valgkomite 1 år | Anne Kristin Jøranlid | |

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-----------------------|-------------|
| Leder | John Olav Midtlyng | Kyaveien 15 |
| Styremedlem | Olav Dybvad | Kyaveien 13 |
| Styremedlem | Ruth Inger Tangen | Kyaveien 13 |
| Styremedlem | Nils Erik Wormdal | Kyavegen 17 |
| Varamedlem | Ronny Angel M Løvstad | Kyavegen 17 |
| Varamedlem | Trude Irene Ringseth | Kyavegen 17 |

Valgkomiteen

| | |
|-----------------------|-------------|
| Kristin Jæger | Kyavegen 15 |
| Anne Kristin Jøranlid | Kyavegen 13 |

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Persaunet Ekstra 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992654023, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Kyaveien 13
Kyaveien 15
Kyaveien 17

Gårds- og bruksnummer :
9 863

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.

Persaunet Ekstra 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid 2020

Det er i alt avholdt 7 styremøter i 2020. I tillegg er det avholdt mange ad-hoc arbeidsmøter, samt 1 styrelederemøter mellom PE1-4.

Styrets arbeid for 2020 har primært bestått i å drifte og vedlikeholde våre bygninger og tekniske anlegg, både utomhus og innomhus.

Energiavregning er gjennomført og overlevert til ISTA, som er vår leverandør for energimåling og avregning.

Det har vært en god del jobb for styret med å følge opp flere forsikrings saker pga vannlekkasjer i sameiet. Alle saker var av en slik art at de aktuelle seksjonseiere selv måtte betale egenandelen.

Vi sliter fortsatt med at våre heiser krever mye dyrt vedlikehold og service. Spesielt har vi hatt mye problemer med heisen utenfor D-blokka.

Vår heisservice-leverandør OTIS har ved flere anledninger måtte leie inn hjelp fra TyssenKrupp for å finne feil og utbedre disse, da det viser seg at de ikke har all nødvendig kompetanse til å utbedre alle problemer selv. Vi har derfor hatt flere møter med OTIS for å avklare hva som var feil og hvordan disse ble utbedret.

Det har også vært en del problemstillinger i VVS-rommet, hvor vi bl.a. måtte skifte ut en varmeveksler som hadde en intern lekkasje, samt ombygging av tilkobling til varmtvannsbeholdere pga. nye krav.

Av andre saker styret gjennom året har vært engasjert i kan nevnes:

- Økonomi, budsjett, fakturering
- Ivareta samarbeidet med Strinda Velforening, deriblant deltakelse på diverse møter og årsmøte.
- Bidra til et godt samarbeid mellom PE1, PE2, P3 og P4.
- Det har også blitt installert flere nye el-bil-ladebokser i garasjen, som den enkelte seksjonseier må betale alle kostnader for selv. Vi har på vegne av seksjonseierne fremforhandlet gunstige priser for utstyr og installasjon.
- Vi har administrert «digitale» dugnader for vedlikehold av uteanlegget, som viste seg å bli effektive og godt mottatt blant seksjonseierne. Blant annet ble også trærne mot Fernanda Nissens vei fjernet da de var blitt for store. De skal erstattes med nye til våren.
- Vi har anskaffet ett og fått donert ett sykkelstativ som er montert på tunet, som er av mye bedre kvalitet enn de vi hadde fra før.
- Vi har også komplettert utemøbler med nye bord.
- Kontinuerlig oppfølging og kontakt med alle våre leverandører
- Utskifting av avtrekksvifter på taket, som svikter etter ca 10 års drift. Her har Styret gjort utskiftingen selv.
- I tillegg mye generell administrasjon og vedlikehold av anlegget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 106 760,-. Dette er i henhold til budsjetterte inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 093 775,-.

Resultat

Årets resultat på kr 15 092,- 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 374 516,-.

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.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt noe fra 2020. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Persaunet Ekstra 2 Boligsameie har ingen 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. Kabel-tv/bredbånd økte med kr 20,- pr seksjon pr måned fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Persaunet Ekstra 2 Boligsameie.

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

Budsjettallene 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 bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: M42YZ-4SJS-V2XCK-EUBGQ-4NTUZ-25XZ1



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serial number: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-17 17:04:34Z



Penneo document key: M42YZ-4SJS-V2XCK-EUBGQ-4NTUZ-25XZ1

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 106 760 | 1 233 640 | 1 107 000 | 1 119 000 |
| Andre inntekter | 3 | 70 | 9 174 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 106 830 | 1 242 814 | 1 107 000 | 1 119 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -10 100 | -14 946 | -12 690 | -14 100 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -106 000 | -90 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 930 | -7 040 | -8 500 | -8 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -81 910 | -79 603 | -82 000 | -84 000 |
| Konsulenthonorar | | 0 | -520 | -2 000 | -2 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -355 373 | -616 583 | -346 000 | -352 000 |
| Forsikringer | | -91 171 | -83 419 | -86 000 | -96 000 |
| Energi/fyring | | 0 | -3 255 | -3 500 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -328 893 | -318 492 | -319 000 | -332 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -117 398 | -102 320 | -118 500 | -131 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 093 775 | -1 332 177 | -1 068 190 | -1 119 600 |
| DRIFTSRESULTAT | | 13 055 | -89 363 | 38 810 | -600 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 2 058 | 3 643 | 1 000 | 1 000 |
| Finanskostnader | 10 | -21 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 2 037 | 3 643 | 1 000 | 1 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 15 092 | -85 720 | 39 810 | 400 |
| Overføringer: | | | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | 0 | -85 720 | | |
| Til opptjent egenkapital | | 15 092 | 0 | | |



PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

| | Note | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 86 | 308 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 99 696 | 93 829 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 142 482 | 47 781 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 517 043 | 415 175 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 1 535 | 1 533 |
| Sparekonto OBOS-banken III | | 5 553 | 5 516 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 766 395 | 564 142 |
| SUM EIENDELER | | 766 395 | 564 142 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 374 516 | 359 424 |
| SUM EGENKAPITAL | | 374 516 | 359 424 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 28 848 | 41 805 |
| Leverandørgjeld | | 34 899 | 150 446 |
| Energiavregning | 11 | 222 121 | 12 467 |
| Annen kortsiktig gjeld | 12 | 106 011 | 0 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 391 879 | 204 718 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 766 395 | 564 142 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, _11.03.2021, Styret i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

John Olav Midtlyng /s/

Olav Dybvad /s/

Ruth Inger Tangen /s/

Nils Erik Wormdal /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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 719 256 |
| Kabel-tv | 318 864 |
| Garasje | 68 640 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 106 760 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|-----------|
| Korrigeringer på reskontro | 70 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 70 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak | 4 000 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -10 100 |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 930.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -179 |
| Drift/vedlikehold VVS | -11 993 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -124 448 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -6 457 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -100 843 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -61 303 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -1 859 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -10 030 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -38 261 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -355 373 |

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Skadedyrarbeid | -3 067 |
| Driftsmateriell | -556 |
| Lyspærer og sikringer | -15 123 |
| Vaktmestertjenester | -50 348 |
| Vakthold | -1 989 |
| Renhold ved firmaer | -33 180 |
| Andre fremmede tjenester | -8 231 |
| Kontor- og datarekvisita | -169 |
| Andre kontorkostnader | -639 |
| Porto | -731 |
| Bank- og kortgebyr | -3 364 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -117 398 |

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 60 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 907 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 91 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 2 058 |

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|------------|
| Renter på leverandørgjeld | -21 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -21 |

NOTE: 11**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -755 150 |
| SUM INNETEKTER | -755 150 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Fjernvarme | 309 361 |
| Strøm | 223 669 |
| SUM KOSTNADER | 533 030 |

| | |
|----------------------------|-----------------|
| SUM ENERGIAVREGNING | -222 121 |
|----------------------------|-----------------|

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Påløpte kostnader | -106 011 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -106 011 |



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

| | |
|--------------------|-------------|
| Ruth Inger Tangen | Kyavegen 13 |
| Nils Erik Wormdahl | Kyavegen 17 |

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

| | |
|----------------------|-------------|
| Trude Irene Ringseth | Kyavegen 17 |
|----------------------|-------------|

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

| | |
|-----------------------|-------------|
| Kristin Jæger | Kyavegen 15 |
| Anne Kristin Jøranlid | Kyavegen 13 |

I valgkomiteen for Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Kristin Jæger
Anne Kristin Jøranlid



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 parkeringskjeller som deles med Persaunet 1, 2 og 4.

Nøkler

Nøkler og portåpnere kan kun bestilles via styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2291959 . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Bærekraft -

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



VEDTEKTER FOR PERSAUNET EKSTRA 2

Vedtatt ved seksjoneringen i medhold av lov om eierseksjoner 23.mai 1997 nr 31, og endret som følge av ny lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, vedtatt på årsmøte 17.04.2018

§ 1. EIENDOMMEN – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 9 bnr 863 i Trondheim kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 52 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. For seksjoner på bakkeplan (1. etasje) er platting / terrasse tillagt seksjonen som tilleggsdel. For seksjonene i 2.-4. etasje er veranda / terrasse tatt med i seksjonen.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal eksklusive veranda / terrasse / platting.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31.

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

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Seksjonseiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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, nyplantning 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.

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

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.



§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ved skader som skyldes manglende vedlikehold av balkong, er seksjonseieren ansvarlig.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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 og veranda til boligene, samt utvendige takvifter.

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.

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



§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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.

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangfullbyrdelsesloven, kapittel 13, jf eierseksjonsloven § 39.

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt ved valget. Varamedlemmenes tjenestetid er ett år. Ved valg anses den/de med flest stemmer som valgt.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratru før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratru.

Styremøter

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

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

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.

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



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.

§ 11. ÅRSMØTET

Tidspunkt og innkalling:

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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.

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

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

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue 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. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker til behandling:

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet

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 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.

Hvem kan delta i årsmøtet:

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.

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.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Møteledelse og protokoll:

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

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.

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

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

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Flertallskrav ved ulike beslutninger:

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.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- - overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

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.

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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, besluttet 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.

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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere:

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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



§ 12. FORRETNINGSFØRER

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

§ 13. MINDRETALLSVERN

Seksjonseiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 14. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av seksjonseiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 15. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, eierseksjonsloven, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av seksjonseiermøtet.

§ 16. PARKERING

Til hver eierseksjon følger rett til bruk av en parkeringsplass. Retten til parkeringsplass kan ikke avhendes. Retten kan kun leies bort til beboere i PE1, PE2, PE3 og PE4.

Det er ikke adgang til å avtale tidsubestemt bruksrett til fellesarealer. Etablerte bruksretter til parkeringsplass videreføres og seksjonene har midlertidig bruksrett på maksimalt 30 år, fra 01.01.2018.

Sameiet og alle dets beboere er pliktig medlem i kollektiv bildeleordning iht. pålegg fra Trondheim kommune og avtale med Trondheim Bilkollektiv av 20.10.2006, og stiller i denne forbindelse inntil to stk. biloppstillingsplasser vederlagsfritt til disposisjon for bilkollektivets bil(er).

§ 17. LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDBILER

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Løsningen skal baseres på en 16A kurs som kobles til den enkeltes hovedsikring og etter seksjonens strømmåler. Installasjon skal gjøres av autorisert installatør. Som bekreftelse på utført arbeid sendes kopi av samsvarserklæring til styret.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strømforbruk dekkes av den enkelte seksjonseier.



§ 18. PARKERINGSPLASSER FOR PERSONER MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

§ 19. VELFORENING

Sameiet vil søke medlemskap i velforening eller annen egnet samarbeidspartner for å ivareta ytre vedlikehold på eiendommen. Styret er gitt fullmakt til å etablere slikt samarbeide så lenge annet ikke er bestemt. Formålet er å drive og vedlikeholde sameiets ute-områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer.

§ 17 endret etter vedtak på årsmøte 28.04.2011.

§ 16 endret etter vedtak på årsmøte 09.04.2014

§ 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11, 17 OG 18 endret etter vedtak på årsmøtet 17.04.2018



Husordensregler for Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

Vedtatt på sameiermøte 15/4-2008

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Persaunet Ekstra 2 Boligsameie.

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 mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager og mellom kl. 22.00 og 09.00 i helgene. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlateskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene og garasjene skal være låst til enhver tid. 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 må ikke utføres i garasjen.

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas.



6. Solskjerming

Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta godkjent solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret.

7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget 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. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

9. Felles radio, TV m.m.

Sameiets kabel-TV anlegg eies av sameiet. Styret disponerer over anlegget..

10. Energisparing

For å holde eierseksjonssameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene.

11. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i andelen han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

Når det gjelder grilling er det kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill.

12. Innmelding av feil

Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

13. Kjøring i eierseksjonssameiet

Innkjøring på tunet skal kun skje ved syketransport, flytting o.l.



14. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene.

15. Parkering

Utvendig kjøring og parkering på eierseksjonssameiets gangveier er ikke tillatt. Gjester bør benytte seg av gjesteparkeringen. Seksjonseiere skal ikke bruke gjesteparkeringen som sin egen.

16. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

17. 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 fellsareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.