



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 479 372
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38
Forretningsadresse: Okstadplassen 34
7075 TILLER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 569 886	1 522 864
Sum inntekter		1 569 886	1 522 864
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 130
Annen driftskostnad		996 264	772 415
Sum kostnader		1 144 594	915 545
Driftsresultat		425 292	607 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 329	26 406
Sum finansinntekter		22 329	26 406
Annen finanskostnad		140 582	167 996
Sum finanskostnader		140 582	167 996
Netto finans		-118 253	-141 590
Ordinært resultat før skattekostnad		307 039	465 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		307 039	465 729
Årsresultat		307 039	465 729
Totalresultat		307 039	465 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 039	465 729
Sum overføringer og disponeringer		307 039	465 729



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		33 053	65 967
Sum fordringer		33 053	65 967
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 295 798	2 221 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 295 798	2 221 880
Sum omløpsmidler		2 328 851	2 287 847
SUM EIENDELER		2 328 851	2 287 847

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 937 350	2 244 388
Sum opptjent egenkapital		-1 937 350	-2 244 388
Sum egenkapital		-1 937 350	-2 244 388
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 155 390	4 340 658
Sum annen langsiktig gjeld		4 155 390	4 340 658
Sum langsiktig gjeld		4 155 390	4 340 658
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		786	818
Leverandørgjeld		79 070	111 236
Annen kortsiktig gjeld		30 955	79 523
Sum kortsiktig gjeld		110 811	191 577
Sum gjeld		4 266 201	4 532 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 328 852	2 287 847



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 380898

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 479 372
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38
Forretningsadresse: Okstadplassen 34
7075 TILLER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 990 479 372
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 569 886	1 522 864
Sum inntekter		1 569 886	1 522 864
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	143 130
Annen driftskostnad		996 264	772 415
Sum kostnader		1 144 594	915 545
Driftsresultat		425 292	607 319
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 329	26 406
Sum finansinntekter		22 329	26 406
Annen finanskostnad		140 582	167 996
Sum finanskostnader		140 582	167 996
Netto finans		-118 253	-141 590
Ordinært resultat før skattekostnad		307 039	465 729
Ordinært resultat etter skattekostnad		307 039	465 729
Årsresultat		307 039	465 729
Totalresultat		307 039	465 729
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 039	465 729
Sum overføringer og disponeringer		307 039	465 729



Organisasjonsnr: 990 479 372
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		33 053	65 967
Sum fordringer		33 053	65 967
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 295 798	2 221 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 295 798	2 221 880
Sum omløpsmidler		2 328 851	2 287 847
SUM EIENDELER		2 328 851	2 287 847
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 937 350	2 244 388
Sum opptjent egenkapital		-1 937 350	-2 244 388



Sum egenkapital	-1 937 350	-2 244 388
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 155 390	4 340 658
Sum annen langsiktig gjeld	4 155 390	4 340 658
Sum langsiktig gjeld	4 155 390	4 340 658
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	786	818
Leverandørgjeld	79 070	111 236
Annen kortsiktig gjeld	30 955	79 523
Sum kortsiktig gjeld	110 811	191 577
Sum gjeld	4 266 201	4 532 235
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 328 852	2 287 847



Organisasjonsnr: 990 479 372
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

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. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1331 Sameiet Okstadplassen 34-36-38



BESKYTTET



Til seksjonseierne i Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Velkommen til årsmøte, onsdag 11. mai 2022 kl 1800 på Okstad Skole, gammel hovedinngang, Okstadvegen 6, 7075 Tiller.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Okstadplassen 34-36-38 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.

Det vil bli avholdt beboermøte umiddelbart etter avholdt årsmøte

BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Okstadplassen 34-36-38
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 1800 i Okstad Skole – gammel hovedinngang.
Okstadvegen 6.

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

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021 OG BUDSJETT FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra eier om installasjon av vindu i innvendig bod. Se side 17 for fullstendig saksfremlegg.
Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1-2 år
 - B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
 - C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
 - D) Valg av valgkomité
- Se side 18 for saksfremlegg med informasjon omkring valg av styreleder

Trondheim, 20.04.2022
Styret i Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Eirik Flaten Olsen Tove Børsting Anne Torill Malmedal Stig Meidell Torben Skylstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Flaten Olsen	Høgreina 232
Styremedlem	Tove Børsting	Okstadplassen 34 D
Styremedlem	Anne Torill Malmedal	Okstadplassen 38 E
Styremedlem	Stig Meidell	Okstadplassen 36 H
Styremedlem	Torben Skylstad	Okstadplassen 38 J
Varamedlem	Lillian Evelyn Brækstad	Okstadplassen 38 I
Varamedlem	Trond Sørli	Okstadplassen 36 A

Valgkomiteen

Ivar Gunnar Barreth	Okstadplassen 36 C
Gunnar Garthus	Okstadplassen 38 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Sameiet består av 24 seksjoner.

Sameiet Okstadplassen 34-36-38 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990479372, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Okstadplassen 34-36-38

Gårds- og bruksnummer:
320 127

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Okstadplassen 34-36-38 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 RSM NORGE AS.

BESKYTTET

Styrets arbeid mai 2021 – mai 2022

Det er i perioden mai 2021 – mai 2022 blitt avholdt 5 ordinære styremøter.

Høsten 2020 ble det gjennomført en internkontroll knyttet til brannsikkerheten i sameiet. Internkontrollen avdekket forhold som gjorde det nødvendig med en grundigere kontroll. Erichsen & Horgen AS ble engasjert av styret for å gjennomføre en brannteknisk tilstandsanalyse av byggene. Arbeidet avdekket flere branntekniske feil og mangler som henger ved fra byggets oppføring. Disse manglene krever tiltak for å lukkes. Det ble avholdt et beboermøte den 4. mars 2021 hvor det ble informert om innholdet i rapporten, herunder avvikene og forslagene for å utbedre dem.

Advokat Nicholas Kiel Vollset er engasjert av styret for å følge opp dialogen med de eksterne partene i saken. Christer Klungerbo i Takstforum Trøndelag AS er engasjert av styret for å innhente tilbud på arbeidet med lukkingen av avvikene, i tillegg til å være bygningskyndig rådgiver for styret i den videre oppfølgingen av avvikene. Det arbeides for tiden med å avklare spørsmål ved opprinnelig byggetillatelse og eventuelle dispensasjoner som ble gitt før oppføringen av byggene. Det tar tid å få den nødvendige oversikten, og vi har derfor foreløpig ikke mottatt noen konklusjon. Sameiet må avklare dette før det kan ta endelig stilling til hvilke brannverntiltak som skal utføres. Parallelt med ovennevnte arbeides det med å innhente tilbud på de arbeidene som sameiet uansett må utføre. Når vi har innhentet tilstrekkelige og gode nok tilbud er planen å legge frem saken for årsmøtets beslutning. Det kan bli aktuelt med en trinnvis utbedring.

Styret har tidligere, i samarbeid med Solbakken Velforening og Sameiet Okstadplassen 33-35-37 planlagt et forslag om takoverbygg på mellomdekket mellom Okstadplassen 37 og 38. Dette er foreløpig utsatt, grunnet avvikene i brannrapporten. Det jobbes med en prosjektert løsning på takoverbygg som tilfredsstiller brannkravene.

Sameiet har i mange år hatt omfattende problemer med vannskader, og styret har hatt stort fokus på forebyggende arbeid. Dette har gitt gode resultater, men dagens system er sårbart og lite bærekraftig på lang sikt, noe som særlig gjelder terrassene i 38-blokka (Terrassene i 36-blokka er tidligere rehabilitert). Styret har derfor besluttet å innhente tilbud på prosjektering og utførelse av renovering av terrassene og etablering av nytt system for håndtering av overvann i 38-blokka. Christer Klungerbo i Takstforum Trøndelag AS er engasjert for å lede dette arbeidet. Når vi har innhentet tilstrekkelige og gode nok tilbud er planen å legge frem saken for årsmøtets beslutning.

Sommeren 2021 fikk vi flere mindre vannskader i fire leiligheter i 38-blokka etter det voldsomme regnværet 14.-16. august. Styret igangsatte strakstiltak, herunder skadebegrensning, rensing av sluk og avløpsnett og mindre utbedringer. Det er ikke meldt om nye skader i ettertid av dette. Forsikringen dekker kostnadene for følgeskadene i leilighetene, og dette reparasjonsarbeidet er ventet utført nå til våren.

Vi ber om at alle beboere renser slukene på terrassene jevnlig, samt følger med på at lampen i sikringsskapet (som er plassert til venstre for garasjeport) lyser (i vintersesongen). Meld fra til styret dersom lampen ikke lyser (i vintersesongen). Styret vil også anbefale, som et viktig preventivt tiltak, at beboere selv renser de takrennene som er lett tilgjengelige fra de respektive seksjonene, så lenge det ikke går på bekostning av sikkerheten.

BESKYTTET



Styret har fulgt opp nedbøyningen i betongdekket som ble oppdaget i 2013. Samtlige målinger ble i 2020 oversendt Cowi med forespørsel om en sluttrapport. Styret mottok sluttrapport fra Cowi i juni 2021 hvor konklusjonen var at dekket hadde full kapasitet. Slik styret tolket tilbakemeldingen fra Cowi er bæreevnen til dekket nå friskmeldt, men vi bør fortsatt følge med det. Dette var et svært positivt budskap for sameiet og betyr at vi slipper de omfattende og dyre tiltakene som ble foreslått i den opprinnelige Rambøll-rapporten fra 2013. Det er likevel tilrådelig å tette de oppståtte sprekene med injisering av tettemasse. Styret har inngått en avtale med Kvadrat Industriegulv for dette. I avtalen med Kvadrat Industriegulv ligger det også inne et oppdrag med registrering og kartlegging av eksisterende riss, samt logging av evt. nye riss. Dette arbeidet er planlagt igangsatt innværende år.

Styret er i gang med å lage en ny plan for fremtidig vedlikehold og behov for oppgraderinger. I denne planen inngår forslag til løsninger for å bedre avrenningen fra mellomdekker og terrasser, utbedring av mellomdekkene, i tillegg til andre nødvendige vedlikeholdstiltak og utbedringer.

Det har blitt gjort en kjempeinnsats på dugnadene de siste årene. Vi håper at alle vil fortsette å bidra slik at vi også i fremtiden slipper å bruke penger på enkelt vedlikehold.

Styret vil videre minne om at det er særlig viktig at vi holder søppelrommet ryddig. Store pappkartonger og annet søppel utover vanlig husholdningsavfall bes levert direkte til gjenvinningsstasjonen på Heggstadmoen. Hver enkelt beboer bes om å sette seg inn i kildesorteringsreglene.

Styret vil også oppfordre alle beboere om å gjøre seg kjent med Vibbo, som er en informasjons- og tjenesteportal som gjør det enkelt for styret å samle nyttig informasjon som beboerne trenger å vite om sameiet på ett sted. Alle styremedlemmer og beboere som logger seg inn på www.Vibbo.no kan redigere sin egen kontaktinformasjon under Min profil. Her kan hver enkelt beboer også velge om de vil motta varsler om nyheter fra styret på e-post og SMS.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 569 886,-.

Andre inntekter består i hovedsak av eiendomsskatt som sameiet har fakturert til velforeningen for 2019 og 2020.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 144 594,-.

Resultat

Årets resultat på kr 307 039,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Sameiets reelle resultat er 121 771,-

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 218 041,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. 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 budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 30 279,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Sameiet Okstadplassen 34-36-38 har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med flytende rente. Avdrag løper.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



RSM Norge AS

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Til årsmøtet i Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Okstadplassen 34-36-38s årsregnskap som viser et overskudd på kr 307 039. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM Norge AS er medlem av/s a member of Den norske Revisorforening.



Revisors beretning 2021 for Sameiet Okstadvassan 34-36-38



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at sameiets egenkapital er negativ som følge av tidligere års underskudd. Vi viser til omtale i note 13. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Trondheim, 22. april 2022
RSM Norge AS


Mette Grinde
Statsautorisert revisor



SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38 ORG.NR. 990 479 372

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 553 852	1 522 864	1 553 000	1 577 000
Andre inntekter	3	16 034	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 569 886	1 522 864	1 553 000	1 577 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-13 130	-21 150	-18 300
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-44 425	-43 255	-45 000	-45 600
Konsulenthonorar	7	-87 397	-34 039	-38 500	-38 500
Drift og vedlikehold	8	-333 717	-292 373	-460 500	-510 500
Forsikringer		-163 062	-137 063	-150 000	-168 000
Kommunale avgifter	9	-122 964	-118 520	-122 000	-122 000
Energi/fyring		-17 194	-12 949	-25 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-126 972	-119 151	-130 000	-133 900
Andre driftskostnader	10	-86 660	-3 815	-50 000	-46 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 144 594	-915 545	-1 184 150	-1 250 200
DRIFTSRESULTAT		425 292	607 319	368 850	326 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 329	26 406	0	0
Finanskostnader	12	-140 582	-167 996	-147 000	-141 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-118 253	-141 590	-147 000	-141 000
ÅRSRESULTAT		307 039	465 729	221 850	185 800
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		307 039	465 729		

BESKYTTET



SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38 ORG.NR. 990 479 372

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		275	35 259
Forskuddsbetalte kostnader		32 778	30 708
Driftskonto OBOS-banken		311 165	441 112
Sparekonto OBOS-banken		1 984 634	1 780 768
SUM OMLØPSMIDLER		2 328 852	2 287 847
SUM EIENDELER		2 328 852	2 287 847
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 937 350	-2 244 388
SUM EGENKAPITAL		-1 937 350	-2 244 388
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 155 390	4 340 658
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 155 390	4 340 658
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 955	61 719
Leverandørgjeld		79 070	111 236
Påløpte renter		786	818
Annen kortsiktig gjeld		0	17 804
SUM KORTSIKTIG GJELD		110 811	191 577
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 328 852	2 287 847
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.04.2022, Styret i Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Eirik Flaten Olsen /s/
Stig Meidell /s/

Tove Børsting /s/
Torben Skylstad /s/

Anne Torill Malmedal /s/

BESKYTTET

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	530 632
Felleskostnader lik	437 820
Finanskostnader lik	291 460
Kabel-TV	127 880
Eiendomsskatt garasjer	122 084
Finanskostnader brøk	42 176
Bod	1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 553 852

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Eiendomsskatt Solbakken velforening 2019	8 866
Eiendomsskatt Solbakken velforening 2020	7 168
SUM ANDRE INNTEKTER	16 034

BESKYTTET

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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 2020/2021, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-79 672
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 725
SUM KONSULENTHONORAR	-87 397

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-240 025
Drift/vedlikehold VVS	-2 768
Drift/vedlikehold elektro	-48 080
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 800
Kostnader dugnader	-3 044
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-333 717

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-122 964
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-122 964

BESKYTTET

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 240
Vaktmestertjenester	-79 405
Andre fremmede tjenester	-156
Trykksaker	-400
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Porto	-460
Bank- og kortgebyr	-2 499
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 660

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 866
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	658
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 805
SUM FINANSINNTEKTER	22 329

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-140 582
SUM FINANSKOSTNADER	-140 582

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Lånopptaket gir grunnlag for likviditet og sameiet har stor arbeidskapital som er omtalt ovenfor.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

BESKYTTET



NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013

-5 436 929

Nedbetalt tidligere

1 096 271

Nedbetalt i år

185 268

-4 155 390

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 155 390

BESKYTTET

Sak 5: Innkommet forslag fra seksjonseier i seksjon 19, Okstad:

Ønsker å installere et vindu i boden i leiligheten. Det vil være et 50x50 cm stor vindu. Vinduet vil være ut mot svalgangen og fasadeendringen vil kun være synlig for de i den etasjen. Vedlagt er et bilde med illustrasjon som viser plassering av vinduet. Utgiftene dekkes selvfølgelig av meg og arbeidet vil bli utført av autorisert snekker/tømrer.

Forslag til vedtak:

Installere vindu

**Styrets innstilling:**

Styret innstiller på at forslaget aksepteres under forutsetning av at seksjonseier er ansvarlig for å innhente de nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig oppfylle alle offentlige krav som gjelder for arbeidene som skal utføres (herunder blant annet krav til brannsikkerhet), samt at alle kostnader forbundet med forslaget, herunder blant annet kostnader til oppføring, vedlikeholdsutgifter og eventuelle merkostnader dekkes av seksjonseier. Vinduet skal for øvrig plasseres likt i størrelse og utforming som andre eventuelle vindu i svalgangen.

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

BESKYTTET



Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra styret:

Det er innhentet tilbud på ekstern styreleder:

Aktuelle betingelser er:

- Kr 20 000 fastsatt i ordinært styrehonorar.
 - Arbeidet er begrenset oppad til ordinære forberedelser, gjennomføring og etterarbeid knyttet til ett møte pr kvartal.
 - Dersom påfølgende årsmøte ikke aksepterer honoraret, vil aktuelle timer bli etterfakturert med ordinær sats ekskl. rabatt.
- Sats pr. timer utover dette med ca. 30 % rabatt, som gir kr 1 650 eks. mva. pr time.
- Krav om at sameiet har styreforsikring.
- Inkl. gratis rom for gjennomføring av årsmøte(r) mv.

Kort om meg: Erfaring fra styreverv i eierseksjonssameier og borettslag, samt en del andre styreverv.

Arbeider jevnlig med rettsområdene fast eiendom og selskapsrett.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1-2 år foreslås:

Nicholas Kiel Vollset

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Anne Torill Malmedal

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tove Børsting

Stig Meidell

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Lillian Evelyn Brækstad

Sigmund Solli

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Gunnar Garthus

Ivar Barreth

I valgkomiteen for Sameiet Okstadplassen 34-36-38

Ivar Gunnar Barreth

Gunnar Garthus

BESKYTTET



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Vaktmester

Sameiet Okstadplassen 34-36-38 har avtale om vaktmestertjeneste med Creto Regnskap og Forvaltning AS. Henvendelser til vaktmester skal fortrinnsvis formidles via styret i sameiet.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Det følger bruksrett til garasje med hver seksjon. Solbakken Velforening eier garasjeseksjonen (seksjon 24).

Nøkler

Nøkler kan bestilles av hver enkelt seksjonseier.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84022560. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

BESKYTTET



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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

BESKYTTET



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET OKSTADPLASSEN 34 - 36 - 38, org. nr. 990 479 372**

Sist endret i årsmøte den 28. februar 2018.

1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Okstadplassen 34-36-38.

Sameiet har forretningskontor i Trondheim.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 320 bnr. 127 i Trondheim kommune med fellesanlegg av enhver art.

2. DEFINISJONER

Boligseksjoner – de seksjoner som brukes til boligformål.

Seksjoner nr. 1 – 23 i seksjoneringsbegjæringen

Garasjeseksjon – seksjon nr. 24 i seksjoneringsbegjæringen

Seksjonseier – eier av enten boligseksjon eller garasjeseksjon

Boligseksjonseier – eier av boligseksjon

Fellesareal – Defineres som det området innenfor gnr, bnr som ikke er boligseksjon eller garasjeseksjon. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

3. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 23 boligseksjoner og én garasjeseksjon i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 02.oktober 1997.

Alle seksjonseiere skal være medlem av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.



Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

Hver boligseksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonslovens § 67 siste ledd. Eneretten skal da være gjeldene i maksimalt 30 år.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og eventuelle husordensregler fastsatt av sameiet.

Boligseksjonene kan bare benyttes til boligformål og slik at den ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f.eks. støy, lukt, eller lignende.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Bruk av garasjeeksjonen er regulert i pkt 4

Fellesarealet må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av vindusglass eller liknende.

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.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjenning.

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

Ledninger, rør og liknende 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.

4. GARASJESEKSJONEN

Bruk av og plikter overfor garasjeeksjonen er regulert gjennom tinglyste dokumenter og avtale mellom velforeningen og sameiet.

Det er inngått egen avtale om blant annet omfordeling av eiendomsskatten som utlignes på garasjeeksjonen. Avtalen er lagt ved som vedlegg 1 til disse vedtektene. Eiendomsskatten skal omfordeles mellom seksjonseierne slik som det er fastsatt i denne avtalens punkt 4.

Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger av heis skal bæres av eier av garasjeeksjonen.

Kostnader, skader og egenandel ved forsikringsoppgjør som tilligger garasjeeksjonen skal belastes eier av garasjeeksjonen.



5. FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte boligseksjon eller garasjeeksjon. Eiendomsskatt og kostnader tilknyttet drift, vedlikehold og utskiftninger av heis regnes ikke her som en felleskostnad, men er underlagt særlige reguleringer iht vedtektenes punkt 4 andre og tredje avsnitt.

Felleskostnadene skal fordeles mellom boligseksjonene etter nytte.

Utgifter til forsikring og drift/vedlikehold av bygninger, samt avsetning til vedlikehold av bygg, fordeles i henhold til m² / sameierbrøk. De andre utgifter fordeles likt.

Garasjeeksjonen skal, uavhengig av fordeling mellom de 23 andre seksjonene, dekke 10 % av de samlede felleskostnader. Garasjeeksjonen skal ikke dekke utgifter som er særskilt for boligseksjonene, slik som Kabel-TV.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarenter og purregebyr.

Styret fastsetter å konto beløp som forfaller forskuddsvis hvert kvartal.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i samme forhold som fordeling av felleskostnader.

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6. VEDLIKEHOLD OG ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmmer
- 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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.

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



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

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

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

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

Egenandel etter forsikringskade som har sin opprinnelse innenfor seksjonseierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av seksjonseieren.

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.

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

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, veranda- og ytterdører til boligene.

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.

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.

7. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.



8. REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erververe og leietakere av seksjon skal meldes til styret for registrering. Eiere av seksjon som ikke bor i seksjonen må melde sin eller kontaktpersons bopeladresse til styret.

9. STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Sameiet skal ha et styre på mellom tre og fem medlemmer, samt fra ett til to varamedlemmer som velges for to år av gangen dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Det bør velges styremedlemmer fra hvert av terrassehusene i sameiet.

Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

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

Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og retts hjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.

10. STYREMØTE

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet ledes av styrelederen.

Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av styret. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer i det påfølgende styremøte.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.



11. ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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 holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

Alle boligseksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale og stemmerett.

Likeledes har boligseksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av

boligseksjonseierens husstand rett til å være til stede 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.

Møte- og talerett har styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Revisor har rett til å være tilstede i årsmøtet og til å uttale seg.

Garasjeseksjonen kan representeres på årsmøtet med velforeningens styreleder eller en annen person utpekt av styret i velforeningen.

Andre personer har ikke anledning til å være tilstede unntatt hvis årsmøtet godkjenner et slikt frammøte med vanlig flertall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert

fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår.

Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Årsmøtet kan godkjenne fullmakter gitt på annen måte, for eksempel via SMS, e-post eller lignende.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE.

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering som skal bestå av
 - Godkjenning av innkalling
 - Valg av person til å underskrive protokollen
 - Valg av referent
 - Valg av møteleder
- Styrets årsrapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Godkjenning av styrets budsjett
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).



13. INNKALLING OG MØTELEDELSE

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte og høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

14. ÅRSMØTETS VEDTAK

I årsmøtet har hver seksjon én stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Hvis tiltakene etter § 50 i Eierseksjonsloven 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.



15. HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som gjelder styremedlemmets seksjon.

Ingen kan i årsmøte som seksjonseier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

16. BUDSJETT, REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

Budsjettet skal utarbeides på høsten. Hvis man har valgt å bruke forretningsfører skal budsjettet utarbeides i samarbeid med forretningsfører.

17. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61. Styret skal gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse av forretningsfører kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

18. 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

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.

19. 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 tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



20. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg 1 – Avtale mellom sameiet og velforeningen om omfordeling av eiendomsskatt



AVTALE

Det har i lengre tid pågått en tvist mellom ulike grupperinger i Solbakken Velforening i Trondheim (heretter "Velforeningen"). Velforeningen er også seksjonseier for garasjeseksjonene (gnr 320 bnr 147 snr 23 og gnr 320 bnr 127 snr 24) i Sameiet Okstadplassen 33, 35 og 37 og Sameiet Okstadplassen 34, 36, og 38 (heretter enkeltvis kalt "Sameiet" og i fellesskap kalt "Sameiene"), og samtlige boligseksjonseiere i Sameiene er også medlemmer av Velforeningen.

Tvisten er primært knyttet til spørsmål om ansvar og kostnadsfordeling for garasjeanleggene og heisene i Sameiene, herunder spørsmålet om fordeling av eiendomsskatten, samt Velforeningens betaling av sameieavgift.

Partene har med dette blitt enig om følgende:

1. Velforening fortsetter som hjemmelshaver for garasjeseksjonene, og det foretas ingen seksjoneringsmessige endringer i forhold til opprinnelig seksjonering. Velforeningen skal, med de unntak som fremgår av punktene i fortsettelsen, fortsatt være ansvarlig for drift, vedlikehold og utskiftninger i garasjeanlegget og fordele kostnadene mellom brukerne. Kostnadene til drift, vedlikehold og utskiftninger av heisene skal fortsatt fordeles mellom samtlige medlemmer av Velforeningen.
2. Fordelingen av bodene, samt adkomstrett og bruksretten til disse skal ikke endres.
3. Velforeningens sameieavgift i Sameiene skal ikke baseres på sameiebrøken, men skal være 10 % av de samlede sameieavgiftene til enhver tid i hvert av Sameiene.
4. Velforeningen som seksjonseier og de øvrige seksjonseiere i Sameiene er enig om at det skal foretas en omfordeling av den eiendomsskatten som utlignes på garasjeseksjonene i Sameiene på følgende måte:
 - a. Omfordelingen skal skje slik at Velforeningen kun skal betale den del av eiendomsskatten som tilsvarer andelen av det aktuelle Sameiets totale skattetakst (med fradrag for boligseksjonenes bunnfradrag) som stammer fra taksten på arealet i garasjeseksjonene. Basert på gjeldende regelverk (pr 2006) vil dette gi en andel på 6,25% for garasjeseksjonen i 33-37 og 4,70% for garasjeseksjonen i 34-38.
 - b. Den overskytende andelen av eiendomsskatten som utlignes på hver av garasjeseksjonene skal fordeles mellom boligseksjonseierne i hvert av Sameiene.
 - c. Velforeningen skal redusere sin samlede kontingent/avgift (til drift og avdrag lån) for brukerne av garasjeanleggene med det samme beløpet som den ved denne omfordelingen får redusert sin eiendomsskatt med.
 - d. Eventuelle endringer i Trondheim kommunes beregning av eiendomsskatten skal ikke endre på prinsippet i punkt a ovenfor, slik at enhver endring av forholdet mellom takst pr kvadratmeter i garasjeseksjonene og de øvrige deler (både økning og reduksjon) skal medføre en tilsvarende endring i den andel av eiendomsskatten som skal dekkes av Velforeningen.
5. Vedtektene i Sameiene skal endres slik at disse gjenspeiler bestemmelsene i denne avtale.
6. Ved inngåelse av denne avtalen skal alle deler av tvisten anses forliket med full og endelig virkning, og verken Velforeningen eller Sameiene, vil fremme eller forfølge ytterligere krav i anledning tvisten.

Denne avtale trer i kraft når den er vedtatt av årsmøtet i Velforeningen og i begge Sameiene.



SAMEIET OKSTADPLASSEN 34-36-38

HUSORDENSREGLER

Husordensreglene er til for å sikre beboerne ro og hygge i hjemmet og gjelder for husstanden og andre som gis adgang til seksjonen.

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av seksjonen. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Gangveiene skal benyttes og det er ikke tillatt å legge snarveier over plenene.

Det skal være ro i seksjonene fra Id. 22:00 til kl. 06:00. Radio og TV skal brukes hensynsfullt og dempes etter kl. 22:00

Saging og hogging av ved på søn- og helligdager og etter kl. 22:00 er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjent kanne innendørs.

Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på terrassene. Det anbefales elektrisk- eller gassgrill.

Det er tillatt å holde hund og katt i sameiet, men det er ikke tillatt at disse er utendørs uten at eierne følger dem. Således kan de ikke stå ute i bånd uten tilsyn. Båndtvang gjelder hele året. Ekskrementer fra dyret må plukkes opp og legges godt innpakket i restavfallet.

Etter 3 begrunnede og skriftlige klager fra naboer, må dyret fjernes. Eventuelle kostnader med dette må dekkes av eier av dyret.

Det er forbudt å la motorkjøretøy stå å gå på tomgang.

Kommunens avfallssorteringsbestemmelser gjelder. Det er svært viktig å overholde bestemmelsene. P.g.a. søppelmengden og problemer med fulle kopper, anbefales at beboerne i størst mulig grad benytter følgende søppelkopper:

beboerne i nr. 34 benytter søppelkoppene mellom 34 og 36.

beboerne i nr. 36 benytter søppelkoppene mellom 36 og 38.

beboerne i nr. 38 benytter søppelkoppene i hovedrommet v/heisen.

OBS! PAPPKARTONGER SKAL BRETTEDES SAMMEN.

STYRET



1331 Sameiet Okstadplassen 34-36-38

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

BESKYTTET