



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 654 023  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Kyavegen 13, 15, 17  
7045 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

### 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, 28.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 135 880	1 106 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 135 880</b>	<b>1 106 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		908 844	983 675
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 022 944</b>	<b>1 093 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112 936</b>	<b>13 055</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		916	2 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>916</b>	<b>2 058</b>
Annen finanskostnad		82	21
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82</b>	<b>21</b>
<b>Netto finans</b>		<b>834</b>	<b>2 037</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		113 770	15 092
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		150 241	99 782
Sum fordringer		150 241	99 782
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 817	666 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 817	666 613
Sum omløpsmidler		658 058	766 395
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>658 058</b>	<b>766 395</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		488 286	374 516
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>488 286</b>	<b>374 516</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>488 286</b>	<b>374 516</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		133 334	34 899
Annen kortsiktig gjeld		36 438	356 980
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>169 772</b>	<b>391 879</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>169 772</b>	<b>391 879</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>658 058</b>	<b>766 395</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 234806

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 654 023  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Kyavegen 13, 15, 17  
7045 TRONDHEIM

#### 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

#### 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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 992 654 023  
PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 135 880	1 106 830
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 135 880</b>	<b>1 106 830</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	110 100
Annen driftskostnad		908 844	983 675
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 022 944</b>	<b>1 093 775</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112 936</b>	<b>13 055</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		916	2 058
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>916</b>	<b>2 058</b>
Annen finanskostnad		82	21
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82</b>	<b>21</b>
<b>Netto finans</b>		<b>834</b>	<b>2 037</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		113 770	15 092
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>



Organisasjonsnr: 992 654 023  
PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		150 241	99 782
Sum fordringer		150 241	99 782
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		507 817	666 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		507 817	666 613
Sum omløpsmidler		658 058	766 395
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>658 058</b>	<b>766 395</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		488 286	374 516
Sum opptjent egenkapital		488 286	374 516



Sum egenkapital	488 286	374 516
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	133 334	34 899
Annen kortsiktig gjeld	36 438	356 980
Sum kortsiktig gjeld	169 772	391 879
Sum gjeld	169 772	391 879
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>658 058</b>	<b>766 395</b>



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**

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>
----------------	-------------	-----------------------------------

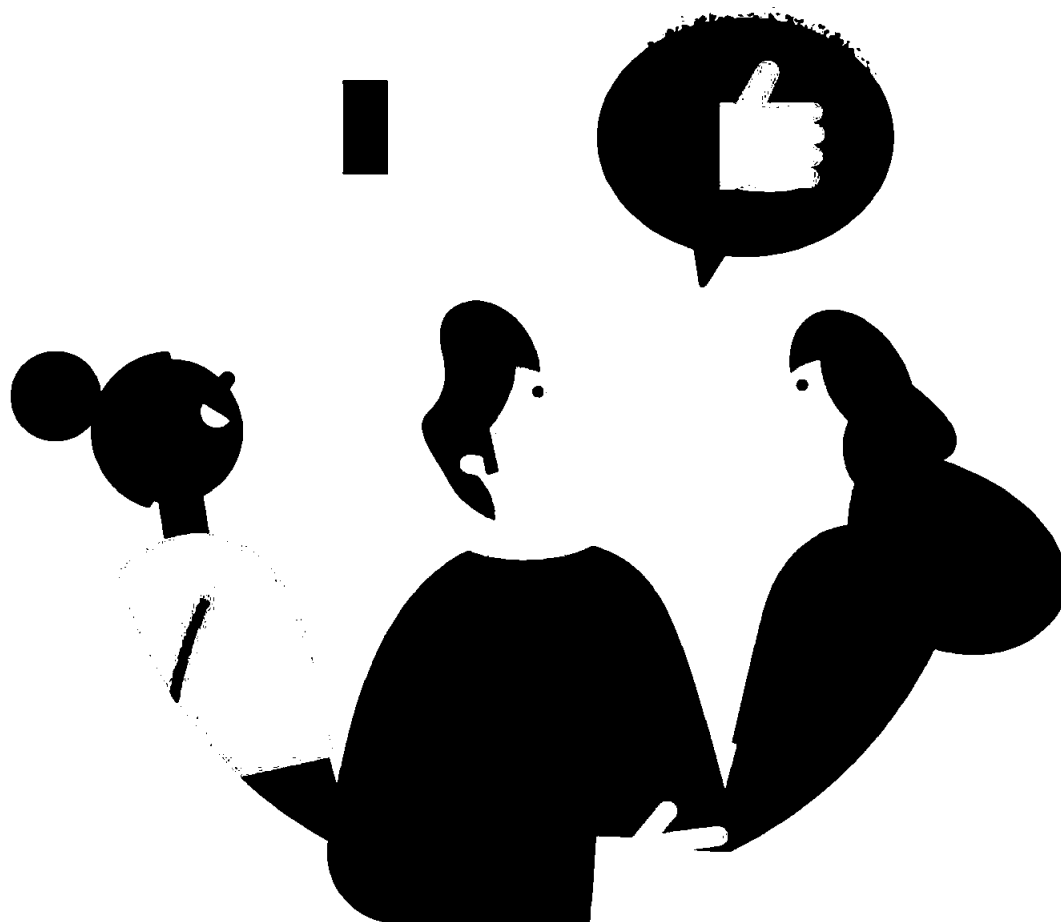
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5872 Persaunet Ekstra 2 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, mandag 25. april 2022 kl. 19:00 i bodområdet vårt.**  
Ta med stol og kaffekopp.

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 Persaunet Ekstra 2 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie  
avholdes mandag 25. april 2022 kl. 19:00 i bodområdet vårt.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr. 100 000.

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag om sletting av sparekonto/vedlikeholdsfond i OBOS-banken.  
Vedtaket krever alminnelig flertall og det stemmes for eller imot forslaget.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Trondheim, 23.03.2022  
Styret i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

John Olav Midtlyng      Olav Dybvad      Ruth Inger Tangen      Nils Erik Wormdal

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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	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.

### 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.

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 2021**

Det er i alt avholdt 9 styremøter i 2021. I tillegg er det avholdt mange ad-hoc arbeidsmøter, samt 1 styreleder møte mellom PE1-4.

Styrets arbeid for 2021 har primært bestått i å drifte og vedlikeholde våre bygninger og tekniske anlegg, både utomhus og innomhus.

Energiavregning fungerer nå utmerket med ISTA, og er utsendt til alle seksjonseiere.

Det har vært en god del jobb for styret med å følge opp flere forsikringssaker pga vannlekkasjer i sameiet. En sak medførte at sameiet måtte betale egenandelen, mens de andre sakene var av en slik art at de aktuelle seksjonseiere selv måtte betale egenandelen.

Våre heiser fungerer bedre nå, med forholdsvis lite stanser i forhold til tidligere. Vi har nå skiftet tilbake til TyssenKrupp som heisservice-leverandør, og så langt virker de å gjøre en god jobb for oss.

Vi har oppgradert «vaktmesterboden» slik at alt blir ryddigere og mere trivelig å jobbe ut fra.

Vi har startet jobben med utarbeidelse av en komplett «vedlikeholdsplan», som skal vise vedlikeholdsbehov med tilhørende kostnader for mange år fremover. Dette er en stor og kompleks jobb.

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 holder fortsatt på å prosjektere en løsning for laststyring av ladeboksene, slik at disse kan «samarbeide» med hverandre for å hensynta dyre strømpriser.
- Vi har administrert «digitale» dugnader for vedlikehold av uteanlegget, som viste seg å bli effektive og godt mottatt blant seksjonseierne. Trærne mot Fernanda Nissens er fjernet og erstattet med nye som ikke skal bli så store og av samme type som de andre i gaten.
- Vi har arrangert en grill-kveld på tunet, med stor deltakelse fra beboerne, som vi opplevde ble godt mottatt.
- Vi har også arrangert et hyggelig julebord på Prego Restaurant
- 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 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.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 135 880.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at felleskostnadene til kabel-TV/bredbånd ble økt fra 01.03.2021.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 022 944.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold av boligselskapet enn forutsett.

### Resultat

Årets resultat på kr 113 770 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### 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 488 286.

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.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt noe fra 2021. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie.

### Lån

Persaunet Ekstra 2 Boligsameie har ingen lån.

### 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.

Budsjettet er basert på ca. 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Persaunet Ekstra 2 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: 0XVGB-J3YYO-17JLO-QLSS1-05HXC-YMGEP



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-26 09:09:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0XVGB-J3YYO-17JLO-QLSSI-05HXC-YMGEP

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



**PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 992 654 023, KUNDENR. 5872**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 135 880	1 106 760	1 119 000	1 210 000
Andre inntekter		0	70	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 135 880</b>	<b>1 106 830</b>	<b>1 119 000</b>	<b>1 210 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-14 100	-10 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-7 265	-8 930	-8 500	-9 500
Forretningsførerhonorar		-84 243	-81 910	-84 000	-86 000
Konsulenthonorar		0	0	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	6	-243 790	-355 373	-352 000	-307 000
Forsikringer		-99 561	-91 171	-96 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-343 975	-328 893	-332 000	-350 000
Andre driftskostnader	7	-130 012	-117 398	-131 000	-122 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 022 944</b>	<b>-1 093 775</b>	<b>-1 119 600</b>	<b>-1 096 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>112 936</b>	<b>13 055</b>	<b>-600</b>	<b>113 900</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	916	2 058	1 000	0
Finanskostnader	9	-82	-21	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>834</b>	<b>2 037</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>113 770</b>	<b>15 092</b>	<b>400</b>	<b>113 900</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		113 770	15 092		



**PERSAUNET EKSTRA 2 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 992 654 023, KUNDENR. 5872**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	86
Forskuddsbetalte kostnader		105 817	99 696
Energiavregning	10	44 424	0
Driftskonto OBOS-banken		182 770	142 482
Sparekonto OBOS-banken		319 471	517 043
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 535
Sparekonto OBOS-banken III		5 576	5 553
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>658 058</b>	<b>766 395</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>658 058</b>	<b>766 395</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		488 286	374 516
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>488 286</b>	<b>374 516</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 438	28 848
Leverandørgjeld		133 334	34 899
Energiavregning		0	222 121
Annen kortsiktig gjeld		0	106 011
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>169 772</b>	<b>391 879</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>658 058</b>	<b>766 395</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 23.03.2022

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.

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	719 256
Kabel-tv	347 984
Garasje	68 640
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 135 880</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 100 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 680, og praktiske driftsoppgaver, som ikke er styreoppgaver, fra styreleder kr 15 500. Totalt kr 17 180 jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 265.

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-10 077
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 156
Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 427
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 699
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 646
Kostnader dugnader	-485
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-243 790</b>

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid	-3 238
Driftsmateriell	-3 224
Lyspærer og sikringer	-4 883
Vaktmestertjenester	-51 133
Vakthold	-2 275
Renhold ved firmaer	-35 230
Andre fremmede tjenester	-8 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-17 180
Andre kontorkostnader	-879
Porto	-722
Bank- og kortgebyr	-3 149
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-130 012</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	916
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>916</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-82
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-82</b>

**NOTE: 10****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-741 516
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-741 516</b>
-----------------------	-----------------

**KOSTNADER**

Administrasjon	3 219
----------------	-------

Fjernvarme	487 099
------------	---------

Strøm	295 622
-------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>785 940</b>
----------------------	----------------

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>44 424</b>
----------------------------	---------------

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.



## **SAK 5 – INNKOMNE FORSLAG**

### **A) Sletting av sparekonto/vedlikeholdsfond i OBOS banken.**

Sameiet har i flere år hatt en konto i OBOS-banken, kontonr. 9820.18.81617, som pr i dag har en saldo på kr 5.576.

Dette er et vedlikeholdsfond og kan ikke benyttes uten vedtak på årsmøtet.

Da styret finner det svært upraktisk å ha en konto som ikke kan benyttes uten årsmøtevedtak, foreslår vi at kontoen slettes og at innestående beløp overføres til vår sparekonto 9820.17.20613.

**FORSLAG TIL VEDTAK:** Årsmøtet godkjenner styrets forslag.

Vedtaket krever alminnelig flertall og det stemmes for eller imot forslag til vedtak.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret har e-post: [persaunetekstra2@styrerommet.no](mailto:persaunetekstra2@styrerommet.no).

### **Vibbo**

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

### **Vaktmester**

Sameiet har avtale med Orion Vaktmesterservice om vaktmestertjenester. Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **Parkering**

Sameiet har parkeringskjeller som deles med Persaunet 1, 2 og 4. En garasje plass følger hver seksjon

### **Nøkler/skilt**

Nøkler og portåpnere kan kun bestilles via styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring med polisenummer 8458400. 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## 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, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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 o l 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 fratre 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 fratre.

### **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.



5872 Persaunet Ekstra 2 Boligsameie

## 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)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://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.