



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 912 263 487  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE  
Forretningsadresse: Gamle Leirvegen 101, 102, 103, 105,  
107, 109  
7038 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

### 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, 21.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 792 879	1 703 254
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 792 879</b>	<b>1 703 254</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 042 783	1 602 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 145 474</b>	<b>1 705 281</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-352 595</b>	<b>-2 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		743	1 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>743</b>	<b>1 780</b>
Annen finanskostnad		63	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>680</b>	<b>1 780</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-351 915	-247
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		108 135	78 030
Sum varige driftsmidler		108 135	78 030
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		108 135	78 030
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		283 748	115 645
Sum fordringer		283 748	115 645
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		200 041	926 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 041	926 345
Sum omløpsmidler		483 788	1 041 990
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>591 924</b>	<b>1 120 020</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</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		432 632	784 547
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>432 632</b>	<b>784 547</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>432 632</b>	<b>784 547</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		123 775	199 600
Annen kortsiktig gjeld		35 517	135 873
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>159 292</b>	<b>335 474</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>159 292</b>	<b>335 474</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>591 924</b>	<b>1 120 020</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230337

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 912 263 487  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE  
Forretningsadresse: Gamle Leirvegen 101, 102, 103, 105,  
107, 109  
7038 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: Sarfraz Arshad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.03.2022

**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, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 912 263 487  
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 792 879	1 703 254
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 792 879</b>	<b>1 703 254</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 042 783	1 602 591
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 145 474</b>	<b>1 705 281</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-352 595</b>	<b>-2 027</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		743	1 780
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>743</b>	<b>1 780</b>
Annen finanskostnad		63	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>63</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>680</b>	<b>1 780</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
		-351 915	-247
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
		-351 915	-247
<b>Årsresultat</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-351 915	-247
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</b>



Organisasjonsnr: 912 263 487  
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

## 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>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		108 135	78 030
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		108 135	78 030
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		283 748	115 645
Sum fordringer		283 748	115 645
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 041	926 345
Sum omløpsmidler		200 041	926 345
Sum omløpsmidler		483 788	1 041 990
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>591 924</b>	<b>1 120 020</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		432 632	784 547



Sum opptjent egenkapital	432 632	784 547
Sum egenkapital	432 632	784 547
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	123 775	199 600
Annen kortsiktig gjeld	35 517	135 873
Sum kortsiktig gjeld	159 292	335 474
Sum gjeld	159 292	335 474
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	591 924	1 120 020



Organisasjonsnr: 912 263 487  
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

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

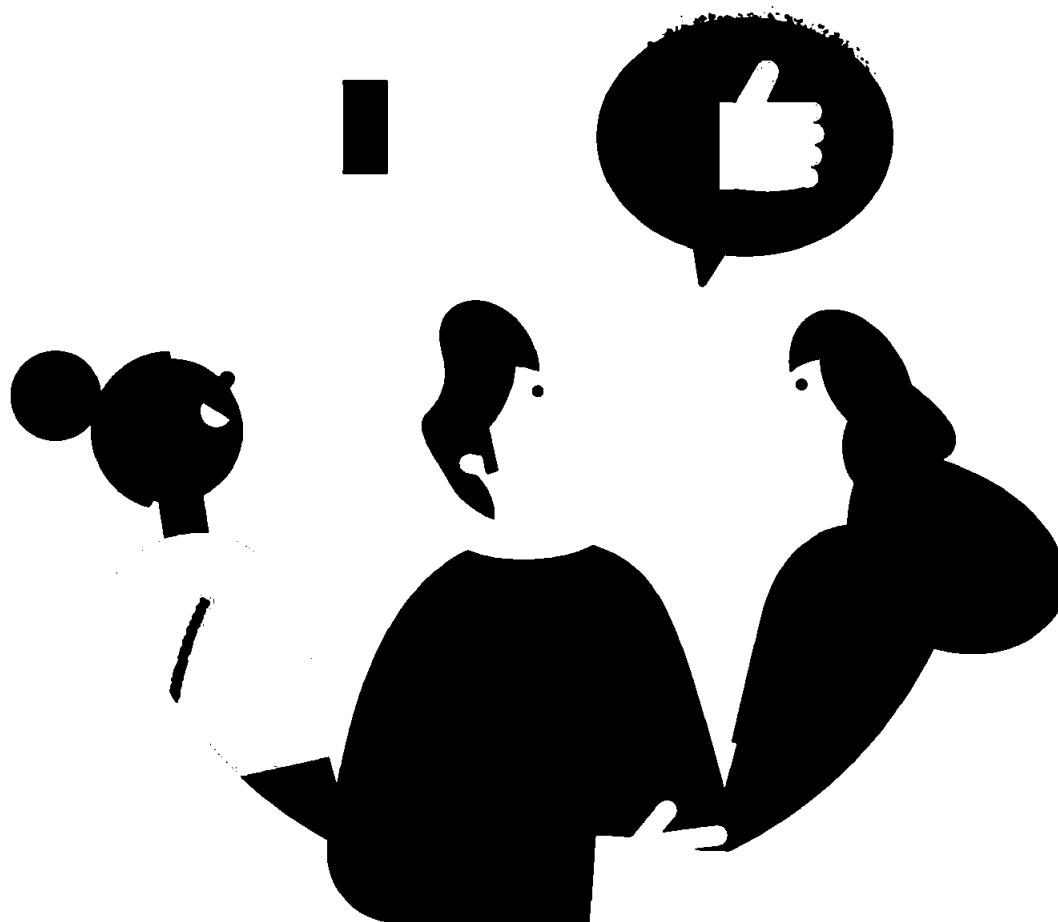
**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

7310 Sameiet Hornebergtnet Kubene





## **Til seksjonseierne i Sameiet Hornebergtunet Kubene**

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 15. mars 2022 kl. 18:00 i Hornebergvegen 7a.**

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 Hornebergtunet Kubene det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Hornebergtunet Kubene  
avholdes tirsdag 15. mars 2022 kl. 18:00 i Hornebergvegen 7a.**

---

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**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Vurdering av energiavregning
- 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 2 år
- D) Valg av valgkomité

Trondheim, 24.02.2022  
Styret i Sameiet Hornebergtunet Kubene

Magnus Gudmundsen      Raymond Raaket    Stig Lorentz Wold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Magnus Gudmundsen	Gamle Leirvegen 101
Styremedlem	Raymond Raaket	Gamle Leirvegen 107
Styremedlem	Stig Lorentz Wold	Gamle Leirvegen 101
Varamedlem	Terje Krogstad	Gamle Leirvegen 103
Varamedlem	Bjørn Stensaas	Gamle Leirvegen 103

#### Valgkomiteen

Rune Øie	Gamle Leirvegen 101
Glenn Frode Grøtheim	Gamle Leirvegen 105

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

### Generelle opplysninger om Sameiet Hornebergtunet Kubene

Sameiet består av 65 seksjoner.

Sameiet Hornebergtunet Kubene er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912263487, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Gamle Leirvegen 101, 103,  
105, 107, 109

Gårds- og bruksnummer:  
91 31

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

Sameiet Hornebergtunet Kubene har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## Styrets arbeid

Styret har hatt mye å gjøre i året 2021. Det har vært omfattende vedlikehold og en del av dette har blitt gjort på dugnad. I tillegg til det som nevnes nedenfor har det blitt utført flere små jobber med feil på heiser, låser og utvidet vasking til jul.

Vi har avholdt styremøter for behandling av forskjellige saker og rutinemessige oppgaver.

Den største og mest omfattende saken har vært varmekablene i forbindelse med garasjeanlegget. Her ble det oppdaget at de gamle varmekablene ikke lenger virket tilstrekkelig. Garanti og reklamasjon var utelukket og en stor jobb ble påbegynt. Det ble innhentet flere priser på utbedring og forskjellene var store. Det første anbudet som ble gitt var på hele 550 000 kr og var skremmende. Vi tok derfor ansvar for å utføre mere arbeid selv og kjøpe tjenester til flere aktører og samordne dette selv. Vi endte opp med en total kostnad på 160 000 kr. Det nye anlegget ser ut til å fungere veldig bra. Det ble montert en ny styring av disse kablene, noe som vil være besparende da den gamle styringen gjorde at kablene varmet unødvendig mye.

De gamle lysarmaturene i fellesarealer hadde ikke utskiftbare pærer. Derfor har vi nå fått installert nye armaturer, med pærer vi kan bytte selv. Dette vil over tid være besparende siden vi kan bytte pærer selv. De har også bedre bevegelses sensorer enn de gamle, slik at de vil lyse kun når det er nødvendig.

Vedlikehold av VVS har vært omfattende, da det ble oppdaget en del feil og mangler. Disse ble utbedret og vedlikeholdet videre vil bli utlyst på nytt. Rutinemessig vedlikehold og service er viktig for å unngå feil og unødvendige kostnader.

Det ble utført graving og klargjøring av tilrettelegging for utvendig el-bil lading og vaskeplass. Resterende arbeid her vil bli utført våren 2022.

I forbindelse med arbeidet med varmekabler, ble det utført vasking av parkeringskjeller. Dette er første gang det har blitt spylt og resultatet ble veldig bra.

Det ble utført beisning av fasader, slik at byggene nå tåler flere år med vær og vind.

Dugnad for uteområdet ble gjennomført med veldig bra oppmøte, takk for innsatsen til beboerne!



## 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 1 792 879.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av tilskudd til ladeanlegg fra Trondheim Kommune.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 145 474.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere kostnader enn budsjettert på garasjeanlegg og VVS.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 351 915 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### 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 324 496.

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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 564 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 12 002. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hornebergtunet Kubene.

### Lån

Sameiet Hornebergtunet Kubene har ikke 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.

Styret har vedtatt å endre felleskostnadene fra 01.02.2022 som følger:

**Kabel-TV ble økt med kr 16,-**

**Bredbånd ble økt med kr 14,-**

Bakgrunnen for endringen skyldes prisøkning i avtalen med Telenor.

**Felleskostnader økte med 12 %.**

Bakgrunnen for endringen er generell pris/indeksøkning på varer og tjenester.

Resterende kontoer forble uendret.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i Sameiet Hornebergstunet Kubene

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hornebergstunet Kubenes årsregnskap som viser et underskudd på kr 351 915. 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: post@orklarevisjon.no  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Trondheim, 11. februar 2022

**Orkla Revisjon AS**

Katrine Engen  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Engen, Katrine**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

11.02.2022 14.00.06

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE**  
**ORG.NR. 912 263 487, KUNDENR. 7310**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 754 880	1 702 860	1 758 000	1 909 000
Andre inntekter	3	37 999	394	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 792 879</b>	<b>1 703 254</b>	<b>1 758 000</b>	<b>1 909 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 691	-12 690	-12 690	-14 100
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-8 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-92 848	-90 275	-93 000	-95 600
Konsulenthonorar	7	-9 979	-24 922	-40 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-902 827	-524 939	-637 000	-564 000
Forsikringer		-177 296	-164 762	-180 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-1 577	-3 076	-4 000	-4 000
Kostnader sameie	15	-149 395	-147 158	-179 400	-179 400
Energi/fyring		-104 886	-74 713	-90 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 706	-381 416	-400 000	-420 000
Andre driftskostnader	10	-188 019	-183 205	-194 000	-208 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 145 474</b>	<b>-1 705 281</b>	<b>-1 932 090</b>	<b>-1 897 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-352 595</b>	<b>-2 027</b>	<b>-174 090</b>	<b>11 900</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	743	1 780	0	0
Finanskostnader	12	-63	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>680</b>	<b>1 780</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-351 915</b>	<b>-247</b>	<b>-174 090</b>	<b>11 900</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-351 915	-247		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	108 135	78 030
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>108 135</b>	<b>78 030</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		75	2 387
Forskuddsbetalte kostnader		111 769	113 258
Energiavregning	13	171 903	0
Driftskonto OBOS-banken		19 399	626 533
Sparekonto OBOS-banken		180 642	299 812
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>483 788</b>	<b>990</b>
			<b>1 120</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>591 924</b>	<b>020</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		432 632	784 547
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>432 632</b>	<b>784 547</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 876	17 949
Leverandørgjeld		123 775	199 600
Energiavregning	13	0	65 441
Annen kortsiktig gjeld	14	15 641	52 483
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>159 292</b>	<b>335 474</b>
			<b>1 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>591 924</b>	<b>020</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	0
Trondheim, 11.02.2022			
Styret i Sameiet Hornebergtunet Kubene			
Magnus Gudmundsen /s/	Raymond Raaket /s/	Stig Lorentz Wold /s/	

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 120
Bredbånd	080
Kabel-tv	213 720
Kontingent	187 200
Garasje	176 280
Strøm elbil	48 600
	9 000
	<b>1 754</b>
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>880</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd ladeanlegg fra Trondheim Kommune	37 999
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>37 999</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 691
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 691</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 979
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 979</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-315 345
Drift/vedlikehold VVS	-188 475
Drift/vedlikehold elektro	-72 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 447
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 217
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 547
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 378
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-103 490
Kostnader dugnader	-4 901
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-902 827</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 577
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 577</b>

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

Driftsmateriell	-14 988
Vaktmestertjenester	-53 861
Vakthold	-3 294
Renhold ved firmaer	-104 443
Andre fremmede tjenester	-259
Trykksaker	-597
Andre kontorkostnader	-699
Porto	-3 796
Bank- og kortgebyr	-3 265
Velferdskostnader	-2 818
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-188 019</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	642
Andre renteinntekter	101
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>743</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-63
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-63</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-396 960
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-396 960</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	568 863
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>568 863</b>

**SUM ENERGIAVREGNING****171 903**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-15 641
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-15 641</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 39,16 % av Hornebergtunet Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hornbergtunet Fellessameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hornbergtunet Fellesameie og utgjør kr 67 505. Selskapets andel i Hornbergtunet Fellesameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Hornebergtunet Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE ORG.NR. 912 624 390, KUNDENR. 7313

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	458 160	458 160	458 000	458 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>458 160</b>	<b>458 160</b>	<b>458 000</b>	<b>458 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-70 438	-68 485	-71 000	-72 500
Konsulenthonorar		0	-761	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	5	-122 288	-37 151	-30 000	-40 000
Kommunale avgifter	6	-3 560	-3 432	-4 500	-4 500
Andre driftskostnader	7	-224 733	-227 663	-295 500	-255 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-466 658</b>	<b>-381 532</b>	<b>-448 140</b>	<b>-419 640</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 498</b>	<b>76 628</b>	<b>9 860</b>	<b>38 360</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	133	257	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>133</b>	<b>257</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 365</b>	<b>76 885</b>	<b>9 860</b>	<b>38 360</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	76 885		
Fra opptjent egenkapital		-8 365	0		



**HORNEBERGTUNET FELLESSAMEIE**  
**ORG.NR. 912 624 390, KUNDENR. 7313**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		203 721	319 976
Sparekonto OBOS-banken		123 823	23 690
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>327 544</b>	<b>343 666</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>327 544</b>	<b>343 666</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		267 796	276 161
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>267 796</b>	<b>276 161</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		59 748	67 505
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>59 748</b>	<b>67 505</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>327 544</b>	<b>343 666</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 03.02.2022  
Styret i Hornebergtunet Fellessameie

Rolf Lund /s/

Morten Øyås /s/

Magnus Gudmundsen /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	458 160
<b>SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>458 160</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 640</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 40 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 5 888, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 188
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-121 101
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-122 288</b>

**NOTE: 6****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 560
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 560</b>

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

Snørydding	-82 793
Gressklipping	-134 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 888
Bank- og kortgebyr	-2 052
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-224 733</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	133
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>133</b>



## 5. Innkomne forslag

### A) Vurdering av energiavregning

Grunnet årets underskudd i forhold til innbetaling A-konto for fjernvarme, ønskes det at det gjøres en vurdering av systemet for fordeling av kostnader på annen måte en fordeling med eierbrøk. Vedlegget viser at det har vært en jevn stigning av forbrukte Kwh. Det som imidlertid har gjort de store utslagene mtp. underskudd A-konto er prisen vi betaler pr. Kwh.

### Forslag til vedtak

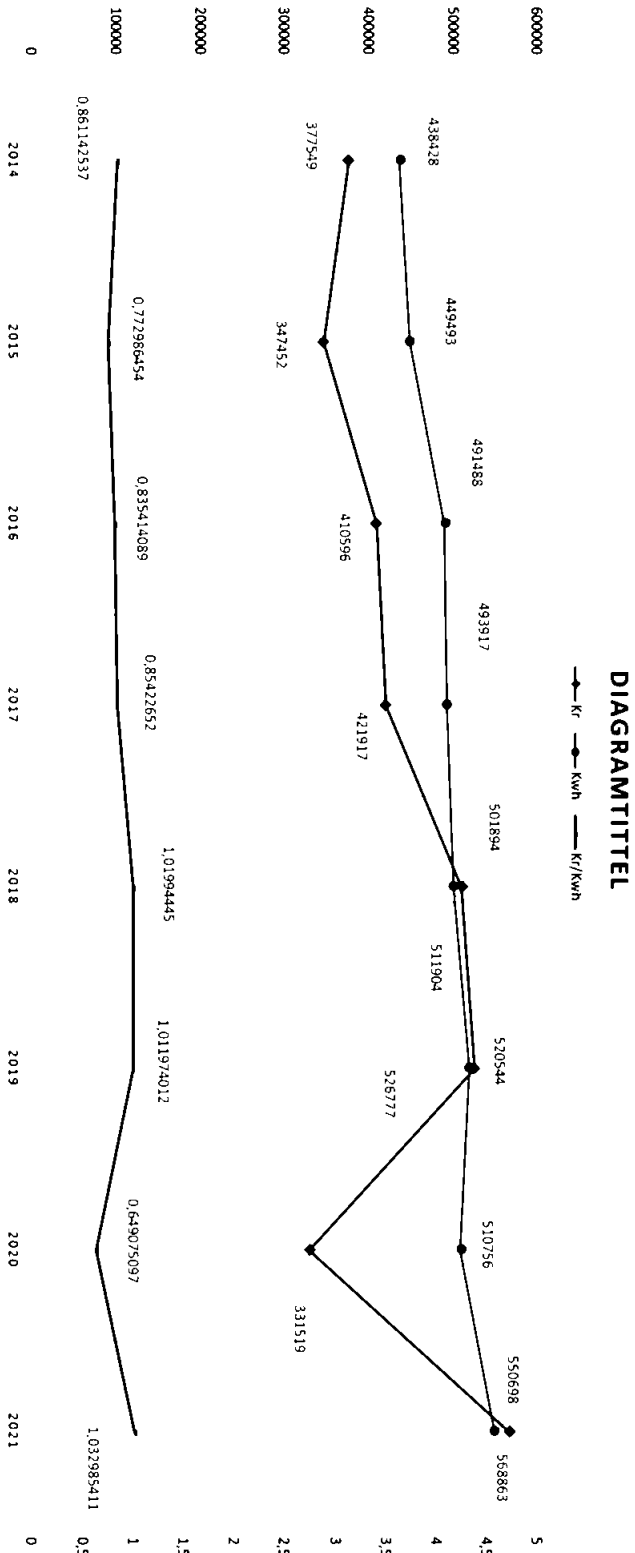
Styret undersøker mulighet for annen metode for avregning. Dette vil mest sannsynlig medføre en del kostnader knyttet til målere og avlesning.

### Sakens flertallskrav

Alminnelig (50%)



Vedlegg sak 5 A





## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-postadresse [homebergtunetkubene@styrerommet.no](mailto:homebergtunetkubene@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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. I sameiet ivaretas dette av Orion Vaktmesterservice AS. Kontaktperson er Dag Johnsen. Vaktmester kan kontaktes på telefon 73 57 41 77 eller 481 00 455 på dagtid. Bestillinger og tilleggsarbeider vil de også ha på e-post [post@vaktmesterservice.no](mailto:post@vaktmesterservice.no). Det gjøres oppmerksom på at private oppdrag må betales av den enkelte seksjonseier. All annen kontakt med vaktmester skal skje via styret.

### Parkering

Sameiet har parkeringskjeller.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører. Portåpner kan hentes hos styret. For bestilling av nøkler, må dette gjøres skriftlig hos forretningsfører til [karoline.drangsholt@obos.no](mailto:karoline.drangsholt@obos.no).

**NB! Følgende bør være klart ved bestilling;**

- ✓ Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- ✓ Seksjonsnummer / leilighetsnummer
- ✓ Antall nøkler
- ✓ Om nøklene skal sendes pr oppkrav (ekstra kostnad ca kr 150,-), eller
- ✓ Om nøklene skal hentes. Da må telefonnummer for varsling oppgis.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598368. 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Energimerking**

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



Sameiet Hornebergstunet Kubene

**VEDTEKTER**  
**for**  
**Sameiet Hornebergstunet Kubene,**  
**Org.nr 912 263 487**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
Sist endret i årsmøte den 12.03.2018.

**§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL**

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 91 bnr 31 i Trondheim 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 65 boligseksjoner.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den. De enkelte bruksenheter består av en hoveddel og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelen er balkonger/terrasser.

Eierseksjonens andel er basert på seksjonens bruksareal for boenheten eksklusiv tilleggsareal. Areal er ut fra tegning og det kan være avvik fra tegning til faktisk areal. Eierbrøken kan derfor ikke legges til grunn for den enkelte seksjon sitt faktiske areal.

Inndeling i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjonsbegjæringen.

Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til utomhusareal i umiddelbar nærhet til sin boligseksjon.

Samtlige seksjoner har gjensidig rett til adkomst og tilgang via fellesarealer for nødvendig vedlikehold.

**§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT**

**§3.1 Rettslig disposisjonsrett**

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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



Sameiet Hornebergtunet Kubene

### §3.2 Hornebergtunet Fellessameie

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Hornebergtunet Kubene vil i form av tinglyst realsameie, eie ideell andel i fellesarealer gnr 91 bnr 25 som er felles grønt/lek og friarealer for alle enheter/matrikler innenfor planområdet. Realsameiet vil bli forvaltet av Hornebergtunet Fellessameie. Det vises til vedtektene for Fellessameiet i forhold til rettigheter og forpliktelser knyttet til eierandel i fellesarealet. Herunder plikten til å betale kontingent/felleskostnader.

### § 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 bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Det er avtalt rett til eksklusiv bruk av enkelte fellesarealer for boligsameiet. Jfr § 18. Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Seksjonseierne er likevel tildelt eksklusiv bruksrett i henhold til § 18.

### § 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

### § 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

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

Ledning, rør og lignende 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 nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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



Sameiet Hornebergtunet Kubene

## § 7. FELLESKOSTNADER

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

Unntatt fra dette er alle kostnader forbundet med kabel-TV/internett, samt felleskostnader til fellessameiet. Disse kostnadene fordeles med lik andel på alle seksjoner.

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

Den enkelte seksjonseier betaler a kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### (1) Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

## § 8. VEDLIKEHOLD

### § 8.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Bodene i kjeller (dør, lås m.m.), skal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier som har bruksrett, jf § 18.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.



Sameiet Hornebergstunet Kubene

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

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

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

## **§ 8.2 Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, jf § 4 ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Tak over 5. etasje, felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen. 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.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles jf § 7.

## **§ 9. MISLIGHOLD.**

### **PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (UTKASTELSE)**

#### **9-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

#### **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.

#### **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.



Sameiet Hornebergtunet Kubene

## § 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder, minst to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre annen tjenestetid blir bestemt i årsmøte. Også andre enn seksjonseiere kan velges inn i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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.

### Styrets oppgaver

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

### Inhabilitet

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

### Styremøter

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

### Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

## § 11. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller årsmøtet 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.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte 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.



Sameiet Hornebergturnet Kubene

Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsrapport
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.
- behandle vederlag til styret

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

## Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## § 12. ÅRSMØTETS VEDTAK

Ved avstemming regnes flertall etter stemmer. Hver seksjon har en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i Årsmøtet for vedtak om:
  - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
  - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
  - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
  - Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
  - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. § 8.
  - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
  - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.



Sameiet Hornebergturnet Kubene

## § 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

## § 14. FORSIKRING

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

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

## § 15. MINDRETALLSVERN

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

## § 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 17. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

## § 18. PARKERING OG BODER

### § 18.1 Parkeringsplasser

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Enkelte seksjoner er likevel tildelt eksklusiv bruksrett for p-plasser i sameiets parkeringskjeller.

Bruksretten følger av kontrakt ved kjøp av seksjon med parkeringsplass.

Utbygger tildeler parkeringsplasser ved overtakelse og ferdigstillelse. Etter dette er det styret som forvalter tildeling av p-plasser. Endring av plasser kan ikke foretas uten samtykke fra rettighetshavere.

Det skal være anledning til å omsette parkeringsplass for kr 150 000,- eller markedspris, forutsatt at dette skjer innad i sameiet. Kjøp reguleres etter ansiennitet.



Sameiet Horneberggtunet Kubene

Det er tilrettelagt for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne i p-kjeller. Dersom det hos en eier av boligseksjon, leietager eller et medlem av dennes husstand, kan dokumenteres behov for p-plass tilpasset nedsatt funksjonsevne, skal dette søkes løst gjennom bytte av parkeringsplass mellom den aktuelle seksjonseier og den som har fått tildelt parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne uten dokumentert behov. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Styret skal til enhver tid holdes orientert om evt bytte av p-plasser.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.



Sameiet Hornebergtunet Kubene

## § 18.2 Tildelte parkeringsplasser

Bygg:	Leil. Nr.:	Snr	Etg	BOD	Parkering i p-kjeller:
A	101	1	1	X	Utvendig
A	102	2	1	X	37
A	103	3	1	X	38
A	104	4	1	X	Utvendig
A	201	5	2	X	18
A	202	6	2	X	19
A	203	7	2	X	20
A	204	8	2	X	Utvendig
A	301	9	3	X	21
A	302	10	3	X	22
A	303	11	3	X	36
A	304	12	3	X	34
A	401	13	4	X	35
B	101	14	1	X	Utvendig
B	102	15	1	X	7 (HC)
B	103	16	1	X	8
B	104	17	1	X	Utvendig
B	201	18	2	X	9
B	202	19	2	X	10
B	203	20	2	X	11
B	204	21	2	X	12
B	301	22	3	X	49
B	302	23	3	X	48
B	303	24	3	X	47
B	304	25	3	X	Ingen parkering
B	401	26	4	X	45
C	101	27	1	X	Utvendig
C	102	28	1	X	31
C	103	29	1	X	32
C	104	30	1	X	Utvendig
C	201	31	2	X	33
C	202	32	2	X	23
C	203	33	2	X	24
C	204	34	2	X	25
C	301	35	3	X	26
C	302	36	3	X	27
C	303	37	3	X	28
C	304	38	3	X	30
C	401	39	4	X	29 (HC)
D	101	40	1	X	Utvendig
D	102	41	1	X	13
D	103	42	1	X	14
D	104	43	1	X	Utvendig
D	201	44	2	X	15
D	202	45	2	X	16
D	203	46	2	X	17
D	204	47	2	X	39
D	301	48	3	X	40
D	302	49	3	X	41
D	303	50	3	X	42
D	304	51	3	X	43
D	401	52	4	X	44
E	101	53	1	X	Utvendig
E	102	54	1	X	50
E	103	55	1	X	51
E	104	56	1	X	Utvendig
E	201	57	2	X	52
E	202	58	2	X	53
E	203	59	2	X	6
E	204	60	2	X	5
E	301	61	3	X	4
E	302	62	3	X	54 (HC)
E	303	63	3	X	3
E	304	64	3	X	2
E	401	65	4	X	1 og 46

Side 9 av 10



Sameiet Hornebergtunet Kubene

**§ 19. IDEELL ANDEL I FELLESSAMEIET**

Alle seksjonseiere i Sameiet Hornebergtunet Kubene har en ideell andel i Hornebergtunet Fellessameie som stiftes i sammenheng med utbygging.

Hornebergtunet Fellessameie har til formål å forvalte eiendommer som alle enheter innenfor planområdet eier med sin ideelle andel i form av realsameie. Formålet er å drive og vedlikeholde omforente områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer.

Fellessameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Fellessameiet har egne vedtekter.



## Husordensregler for Sameiet Horneberggtunet Kubene Sist endret på årsmøte 21.04.16

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

### 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. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag og søndag. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest 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 henses i gangområder, trapper eller avsatter slik at de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. 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.

Når det gjelder gangarealet mellom leilighetene må beboerne på hver etasje bli enige seg i mellom om hvordan man ønsker å utnytte dette, men arealet kan ikke fylles med brennbart materiale da det tilhører samme branncelle som trapperommet.

P-kjeller er for parkering av kjøretøy og lagring av dekk o.l er ikke tillatt.

### 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 henses 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. Bruk postens skilt som bestilles på posten.no.

### 6. Utvendige forandringer og fastmonteringer

- Seksjonseier sørger for egen regning for solskjerming. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret. Sameiet har godkjent solavskjerming fra Kjells Markiser. Velges andre leverandører må man være sikker på at produktet gir samme uttrykk. I brev til selveier har det blitt beskrevet feil farge på duken. Riktig farge skal være 407/151
- Parabolantenn er ikke tillatt.



## 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. Ikke sperr heis- eller andre elektronisk styrt dører med gjenstander, men bruk funksjon for å låse dørene i åpen stilling når det trengs. Husk og sett døren i normalfunksjon når du er ferdig. 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. Tilgang til seksjon ved vedlikehold

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

## 9. Energisparing

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

## 10. Grilling

Det er ikke tillatt med grilling på balkong/terrasse med kull. Dette på grunn av brannfare. Påse at det finnes slukningsutstyr i umiddelbar nærhet ved grilling. Grilling skal ikke forekomme på fellesarealer.

## 11. Innmelding av feil

Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr. Ved evakuering fra heis som har stoppet, benyttes alarmoppringer i heiskupeen eller oppringing til vaktelskap med mobiltelefon.

## 12. Husdyr

Hovedregelen er at husdyrhold er tillatt så lenge dyrholdet ikke er til ulempe for øvrige brukere av leilighetene. Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Vi minner om bestemmelsene om båndtvang.

## 13. Parkering

Kjøring og parkering på eierseksjonssameiets veier er ikke tillatt annet enn ved av/pålastning. - Fellesparkeringen skal ikke benyttes til lagring av hengere, campingvogn, avskiltede biler o.l. Kun kjøretøy som er jevnlig i bruk og tilhører beboere eller besøkende av Hornebergtunet Kubene.

## 14. 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.

## 15. Erstatningsansvar

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

## 16. Klager

Eventuelle klager på overtredelse av husordensregler eller vedtekter skal sendes skriftlig til styret.

Ved behov tar styret reglene opp til revisjon.



7310 Sameiet Hornebergtunet Kubene

## 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.