



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 256 463
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 1-5
Forretningsadresse: Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 131 999	428 601
Sum inntekter		1 131 999	428 601
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	
Annen driftskostnad		779 534	66 090
Sum kostnader		827 456	66 090
Driftsresultat		304 543	362 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 783	29
Sum finansinntekter		11 783	29
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 783	29
Resultat før skattekostnad		316 326	362 540
Årsresultat		316 326	362 540
Totalresultat		316 326	362 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		316 326	362 540
Sum overføringer og disponeringer		316 326	362 540



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		111 610	89 399
Sum fordringer		111 610	89 399
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		766 622	316 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766 622	316 303
Sum omløpsmidler		878 232	405 702
SUM EIENDELER		878 232	405 702

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		678 865	362 540
Sum opptjent egenkapital		678 865	362 540
Sum egenkapital		678 865	362 540
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		182 301	27 275
Annen kortsiktig gjeld		17 066	15 887
Sum kortsiktig gjeld		199 367	43 162
Sum gjeld		199 367	43 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		878 232	405 702



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398178

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 256 463
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4
OG 5
Forretningsadresse: Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 930 256 463
SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4
OG 5

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 131 999	428 601
Sum inntekter		1 131 999	428 601
Kostnader			
Lønnskostnad		47 922	
Annen driftskostnad		779 534	66 090
Sum kostnader		827 456	66 090
Driftsresultat		304 543	362 511
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 783	29
Sum finansinntekter		11 783	29
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		11 783	29
Resultat før skattekostnad		316 326	362 540
Årsresultat		316 326	362 540
Totalresultat		316 326	362 540
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		316 326	362 540
Sum overføringer og disponeringer		316 326	362 540



Organisasjonsnr: 930 256 463
SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4
OG 5

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		111 610	89 399
Sum fordringer		111 610	89 399
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		766 622	316 303
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		766 622	316 303
Sum omløpsmidler		878 232	405 702
SUM EIENDELER		878 232	405 702
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		678 865	362 540
Sum opptjent egenkapital		678 865	362 540



Sum egenkapital	678 865	362 540
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	182 301	27 275
Annen kortsiktig gjeld	17 066	15 887
Sum kortsiktig gjeld	199 367	43 162
Sum gjeld	199 367	43 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	878 232	405 702



Organisasjonsnr: 930 256 463
SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4
OG 5

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1845

SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5



Velkommen til årsmøte i SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. april 2024 kl. 19:00, Ranheimsvegen 9 OBOS.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Sak om vedtektsendring for korttidsutleie
8. Sammenslåing
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport-.pdf
- 2. ORDENSREGLER Byvilla 3-5 (21.12.22).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 52.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 52.000,-



Sak 7

Sak om vedtektsendring for korttidsutleie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer sak om vedtektsendring for korttidsutleie av leiligheter i BV 3-5 i Leangenbukta. Med korttidsutleie menes utleie av leilighet i mindre enn 30 dager sammenhengende. Dette i medhold av eierseksjonslovens § 24.

Styret ønsker å begrense korttidsutleie, slik at leiligheter ikke kan brukes som leilighetshotell. Korttidsutleie kan påføre andre seksjonseiere ulemper med støy og ekstra utgifter til renhold og vedlikehold i fellesarealer.

Ved hyppig og kortvarige leieforhold blir adgangen til sameiets eiendom vanskelig å kontrollere. Det er derved økt sjanse for uønsket besøk i garasjer/ sykkelparkering og bodområder.

Eierseksjonslovens § 24 gir i dag sameier anledning til å redusere korttidsutleien til 60 døgn pr år og vedtektsfeste dette. Årsmøte kan også vedtektsfeste en meldeplikt fra utleier til styret når slik korttidsutleie forekommer.

En slik vedtektsfastsettelse må vedtas på årsmøtet med 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Vedtektenes pkt 2. Rettslige disposisjoner pkt 2-1 (3).Korttidsutleie av hele boligen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt 2. Rettslig disposisjoner pkt 2-1 (3) endres; (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Utleie skal meldes skriftlig til styret i sameiet.

Sak 8

Sammenslåing

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har foretatt undersøkelser om muligheter for å sammenslå Byvilla 3, 4 og 5 med det kommende prosjektet Byvilla 1 og 2 som er planlagt skal være et eget sameie.

Styret i SE Leangenbukta BV 3-5 ønsker at alle byvillaene i Leangenbukta skal tilhøre samme sameie. Dette for å unngå en for fragmentert struktur i Leangenbukta. Sammenslåing av sameiet vil medføre besparelser til styrehonorar, forretningsfører honorar og mulige besparelser på driftsavtaler som gir stordriftsfordeler.

For å kunne foreta slik sammenslåing må sameie ha et vedtak om sammenslåing på årsmøte med 2/3 flertall. I tillegg er vi avhengige av at utbygger også ønsker slik sammenslåing.

En sammenslåing innebærer at sameiet går fra å være 42 seksjoner til å bli 66 seksjoner.

Vedlagt følger et stipulert budsjett utarbeidet av Brauten Eiendom AS, som viser situasjon etter sammenslåing.



Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar sammenslåing av sameiene. Nytt navn vil bli; SE Leangenbukta Byvilla 1-5.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Nils Fremstad
- Renee Wai Ying Fung



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Henry B Helmersen	Lade Alle 96
Styremedlem	Roger Andresen	Lade Alle 98
Styremedlem	Frida Eitrem Brauten	Lade Alle 100
Styremedlem	Nils Frøestad	Lade Alle 100
Styremedlem	Renee Wai Ying Fung	Peder Falcks Veg 2
Styremedlem	Janne Syrstad	Lade Alle 100

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har epost: leangenbuktabyvilla3-5@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5

Sameiet består av 42 seksjoner.

SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930256463, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer:

412 442

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

SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

- Det er siden forrige årsmøte 07.06.23 avholdt 9 Styremøter
- Det er jobbet inn mot Diveco og Øvre Johnsen vedrørende faktura fjernvarme. Fra 01.05.24 vil hver enkelt enhet/seksjon bli fakturert direkte fra Diveco. Det vil da ikke A-konto faktureres via husleie. Medgått forbruk vil da faktureres hver enkelt pr (mnd/kvartal)
- Det er jobbet med å innlemme Byvilla 1 og 2 i sameiet (se avstemmings sak)
- Det har vært noen hendelser med innbrudd. Vi har derfor skiftet ut låssystemet på Byvillaene.
- T stål sikkerhetsjern for montering på bod dører er innkjøpt
- Styret har montert netting på øvre del av boder i Byvillaene
- Det er montert lys i trappene mellom takterrassene
- Det er løpende jobb med ordensregler, hms
- Års hjul med faste gjøremål vernerunder, styremøter etc kontinuerlig
- Vernerunde gjennomført
- Brannøvelse med påfølgende grilling avholdt 21.06.23
- Gjennomgang avtaler, vaktmesteravtale og renholds avtale oppsagt. Ny avtale vil være på plass 01.06.24
- Beplantning takterrasser er utført
- Glasstak over inngangsparti er vurdert pga snø/is problematikk (takras) Dette er satt på vent da det medfører ganske store kostnader
- Det er ikke avholdt noen dugnad, avventer til beplantning ol er ferdigstilt.
- Gløggservering i alle Byvillaene gjennomført
- Det er ikke planlagt noe større vedlikeholds prosjekter de nærmeste år, dette blir hensyntatt i hht kommende behov (maling må påregnes om noen år) ref budsjett
- Brannøvelse avholdes i hht risikoanalyse (krav 1 øvelse pr år) dvs i løpet av Juni

Avstemming

Se vedlegg sak årsmøte og sak årsmøte 2
Ordensregler

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8561050. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 678.865,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5.

Lån

SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4 OG 5

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4 OG 5.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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.



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 for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TEZ6L-GUHWE-V30IF-1W4U0-DV8H8-YEMME



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5998-4-921327

IP: 84.234.xxx.xxx

2024-03-16 16:43:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TEZ6L-GUHWE-V30IF-1W4UO-DV8HB-YEMME

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/validator>

12 av 22

Årsrapport-.pdf



SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4 OG 5 ORG.NR. 930 256 463, KUNDENR. 1845

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 041 999	88 601	1 082 000	1 032 000
Andre inntekter	3	90 000	340 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 131 999	428 601	1 082 000	1 032 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	0	-5 922	-7 332
Styrehonorar	5	-42 000	0	-42 000	-52 000
Revisjonshonorar	6	-11 488	-7 661	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		0	-6 625	-53 000	-56 100
Konsulenthonorar	7	-15 402	0	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-239 967	0	-210 000	-160 000
Forsikringer		-98 288	-9 457	-100 000	-108 100
Kostnader sameie		-141 120	-23 085	-141 120	-117 600
Energi/fyring	9	-54 461	0	-210 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-12 600	-1 050	-9 576	-12 600
Andre driftskostnader	10	-206 207	-18 213	-236 100	-217 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-827 456	-66 090	-1 031 718	-850 232
DRIFTSRESULTAT		304 543	362 511	50 282	181 768
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	11 783	29	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 783	29	0	0
ÅRSRESULTAT		316 326	362 540	50 282	181 768
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		316 326	362 540		



SAMEIET LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4 OG 5
ORG.NR. 930 256 463, KUNDENR. 1845
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		173	4 495
Forskuddsbetalte kostnader		99 715	84 904
Energiavregning	12	11 722	0
Driftskonto OBOS-banken		356 234	316 303
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4	0
Sparekonto OBOS-banken		410 384	0
SUM OMLØPSMIDLER		878 232	405 702
SUM EIENDELER		878 232	405 702
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		678 865	362 540
SUM EGENKAPITAL		678 865	362 540
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 441	9 262
Leverandørgjeld		182 301	27 275
Påløpte kostnader		6 625	6 625
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 367	43 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		878 232	405 702
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 01.03.2024

Styret i Sameiet Leangenbukta Byvilla 3, 4 Og 5

Geir Henry B Helmersen/S/

Roger Andresen/S/

Frida Eitrem Brauten/S/

Nils Fremstad/S/

Renee Wai Ying Fung/S/ Janne Syrstad/S/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	871 147
Kontingent	140 914
Bod	12 826
Kabel-TV	9 562
Dører	7 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 041 999

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	90 000
SUM ANDRE INNETEKTER	90 000

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

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 175, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 488.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 152
Andre konsulentonorarer	-2 250
SUM KONSULENTHONORAR	-15 402

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-15 445
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-110 819
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 803
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-59 782
Drift/vedlikehold brannsikring	-39 119
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-239 967

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 272
Fjernvarme	-30 189
SUM ENERGI / FYRING	-54 461

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 750
Vaktmestertjenester	-65 285
Renhold ved firmaer	-122 158
Andre fremmede tjenester	-8 206
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 980
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 175
Andre kontorkostnader	-845
Bank- og kortgebyr	-2 809
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-206 207

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 195
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 388
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	200
SUM FINANSINNEKTER	11 783

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-260 800
SUM INNEKTER	-260 800

KOSTNADER

Fjernvarme	272 522
SUM KOSTNADER	272 522

SUM ENERGIAVREGNING	11 722
----------------------------	---------------

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.



Ordensregler for Leangenbukta Byvilla 3-5

Sist endret: 21.12.2022

ORDENSREGLER FOR LEANGENBUKTA BYVILLA 3, 4 OG 5

Ordensreglene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet og vedtatt av styret den 21.12.2022

1. Formål og omfang

- a) Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.
- b) Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
- c) Dersom sameiet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Generelt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller brukere av eiendommen.

3. Aktiviteter og støynivå

- a) Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.
- b) Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, mv. skal naboer varsles. Slik aktivitet tillates kun i tidsrommet:
 - På hverdager i tidsrommet fra kl. 07:00 til kl. 20:00.
 - I helg og helligdager fra kl. 10:00 til kl. 18:00.

4. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne har plikt til å sørge for:

- a) At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- b) At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- c) Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet. Grilling er tillatt i sameiet, men ikke med kull og/eller engangsgrill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres. Gass eller brannfarlige væsker må ikke lagres i kjellerboden eller i parkeringskjelleren.



Ordensregler for Leangenbukta Byvilla 3-5

Sist endret: 21.12.2022

- d) Straks å melde fra til styret dersom det oppdages skadedyr som veggdyr, skjeggkre, kakerlakker eller lignende i leiligheten, boden eller fellesarealer. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon og andre nødvendige tiltak i egen leilighet.
- e) At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, løseøre eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- f) At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- g) Straks å melde alle skadesaker med betydning for sameiets felles bygningsmasse til styret.
- h) Seksjonseieren kan ikke uten godkjenning fra styret gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, herunder alle overflater som er del av felles bygningsmasse, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe, utendørs nøkkelbokser eller lignende.
- i) Ved systemnøkkel eller brikke på avveie må beboer varsle styret.

5. Fellesarealer

- a) Den enkelte sameier plikter å holde alminnelig orden på fellesarealer, så vel utendørs som innendørs.
- b) Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.
- c) Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner kan imidlertid plasseres på angitt plass i kjellers felles areal (arealet nær vasken), og sykler i sykkelbod.
- d) Vask i kjelleren og fellesarealet rundt den er for alle beboerne og skal holdes rent og ryddig etter hver bruk. Ikke skyll ned jord og grums som kan føre til tett vask. Ved tett vask eller tegn på at vannet begynner å renne langsommere ned eller ikke renner unna skal vedkommende rense sluket og vannlåsen. Området er beregnet for lagring av barnevogn (oppmerket området) og lett hobby skruing og smøring som f.eks.: ski og/eller sykkel.
- e) Røyking nærmere inngangsparti og yttervegg til sameiet enn 5m er ikke tillatt. Sneiper og snusposer skal kastes i søpla, ikke i naturen, ikke på gata.

6. Takterrasse

- a) Takterrassen skal være et sted der alle i sameiet skal kunne trives. Enhver beboer plikter å påse at fellesområdene brukes på en måte som ikke stenger andre beboere ute eller er til sjenanse. Det skal tas hensyn til nærliggende naboer, og støyende aktiviteter, som for eksempel musikk, skal opphøre kl. 22.00.
- b) Takterrassen skal holdes ryddig, ren og fri for avfall. Den skal ikke benyttes som privat lagringsplass, for søppel, løseøre eller lignende. Ved bruk som medfører ekstra rengjøring vil ansvarlig bruker bli belastet med rengjøringskostnaden. Når man forlater takterrassen, skal den etterlates i samme stand som man ønsker å finne den i.



Ordensregler for Leangenbukta Byvilla 3-5

Sist endret: 21.12.2022

- c) Takterrassen skal kunne benyttes av alle, men barn skal være under tilsyn av en foresatt ved bruk av takterrasse.
- d) Alle møbler på takterrassen er sameiets eiendom og må behandles med varsomhet. Møblene skal settes tilbake på plass når takterrassen forlates, slik at de står ryddig og samlet.
- e) Dersom skader påføres møbler, vegger, rekkverk eller sprinkleranlegg må styret informeres umiddelbart. Skader og/eller hærverk forvoldt av beboere eller deres gjester kan medføre erstatningsansvar og begrensninger i tilgangen på takterrassen. Meld fra til styret hvis du ser noe som ikke er i orden.
- f) Grilling er kun tillatt med elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, vis hensyn til nærmeste naboer, og rydde etter seg.
 - Røyking og bruk av ild som kull og/eller engangsgrill, lys/fakler eller fyrverkeri er ikke tillatt.
 - Snusposer, avfall eller enhver annen gjenstand skal kastes i søpla og aldri kastes utenfor rekkverk.
- g) Det er tillatt å nyte alkohol på takterrassen, men man skal ikke være synlig beruset. Ved brudd på disse reglene vil det bli forbudt med alkohol på takterrassen.
- h) Det oppfordres til ikke å mate fugler eller dyr i området da dette kan føre til at mus/rotter, måker og andre skadedyr tiltrekkes.
- i) Dyr er ikke tillatt på takterrassen.

7. Kjøring og parkering

Dersom sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

8. Dyrehold

Det forutsettes at eier av dyr er kjent med politivedtekter og straffebestemmelser angående dyrehold. Eier er også ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre sameiets eiendom. Hunder skal ikke luftes på sameiets fellesområder, og skal som hovedregel kun føres i bånd inn og ut av området. Evt. ekskrementer ryddes opp umiddelbart, det gjelder også anlagt grøntområde. Dyret skal ikke være til ulempe for andre i sameiet.

9. Brudd på ordensregler

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

10. Endringer

Ordensreglene kan endres innenfor rammen av sameiets vedtekter og eierseksjonslovens bestemmelser om ordensregler. Endring besluttet av årsmøtet med alminnelig flertall.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 17.04.24

Selskapsnummer: 1845 Selskapsnavn: SE Leangenbukta Byvilla 3 - 5

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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