



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 14.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 032 095	1 900 670
Sum inntekter		2 032 095	1 900 670
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 831 234	1 714 472
Sum kostnader		1 945 334	1 828 572
Driftsresultat		86 761	72 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 861	765
Sum finansinntekter		2 861	765
Annen finanskostnad			139
Sum finanskostnader		0	139
Netto finans		2 861	626
Resultat før skattekostnad		89 622	72 724
Årsresultat		89 622	72 724
Totalresultat		89 622	72 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 622	72 724
Sum overføringer og disponeringer		89 622	72 724



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		119 606	104 860
Sum varige driftsmidler		119 606	104 860
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		119 606	104 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		297 459	200 948
Sum fordringer		297 459	200 948
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		456 221	384 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		456 221	384 717
Sum omløpsmidler		753 681	585 665
SUM EIENDELER		873 287	690 524

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		594 977	505 355
Sum opptjent egenkapital		594 977	505 355
Sum egenkapital		594 977	505 355
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		260 836	165 640
Annen kortsiktig gjeld		17 473	19 529
Sum kortsiktig gjeld		278 310	185 169
Sum gjeld		278 310	185 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 287	690 524



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370577

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: 01.01.2023 - 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: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 912 263 487
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 032 095	1 900 670
Sum inntekter		2 032 095	1 900 670
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 831 234	1 714 472
Sum kostnader		1 945 334	1 828 572
Driftsresultat		86 761	72 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 861	765
Sum finansinntekter		2 861	765
Annen finanskostnad			139
Sum finanskostnader		0	139
Netto finans		2 861	626
Resultat før skattekostnad		89 622	72 724
Årsresultat		89 622	72 724
Totalresultat		89 622	72 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		89 622	72 724
Sum overføringer og disponeringer		89 622	72 724



Organisasjonsnr: 912 263 487
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		119 606	104 860
Sum varige driftsmidler		119 606	104 860

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		119 606	104 860
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		297 459	200 948
Sum fordringer		297 459	200 948

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		456 221	384 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		456 221	384 717

Sum omløpsmidler		753 681	585 665
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		873 287	690 524
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		594 977	505 355



Sum opptjent egenkapital	594 977	505 355
Sum egenkapital	594 977	505 355
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	260 836	165 640
Annen kortsiktig gjeld	17 473	19 529
Sum kortsiktig gjeld	278 310	185 169
Sum gjeld	278 310	185 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	873 287	690 524



Organisasjonsnr: 912 263 487
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7310

Sameiet Hornebergtnet Kubene



Velkommen til årsmøte i Sameiet Hornebergtunet Kubene

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:

9. april 2024 kl. 18:00, Haralds Selskapsmat.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Diskusjonssaker

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hornebergtunet Kubene



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

Møteleder 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

Protokollfører og protokollvitner 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 med regnskap og revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Følgende stiller til valg som styreleder:

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

- Magnus Gudmundsen

Valgkomiteen innstiller Magnus Gudmundsen som styreleder for 1 år.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stig Wold

Valgkomiteen innstiller Stig Wold som styremedlem for 2 år.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rune Øie

Valgkomiteen innstiller Rune Øie som varamedlem for 1 år.

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Audun Rye
- Haldis Marken

Vedlegg

1. 7310 SE Hornebergtunet Kubene.pdf

2. 7310 SE Hornebergtunet Kubene - husordensr..pdf

Sak 8

Diskusjonssaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innsendte saker som vil bli diskutert på årsmøtet er;

- Individuell måling av fjernvarme. Styret har tatt kontakt med leverandør og avventer tilbud på installasjon av målere for dette. Et ekstraordinært årsmøte vil bli avholdt når dette er aktuelt.

- Parkering på ved inngangsdører har blitt et problem. Flere og flere bruker disse plassene fremfor å bruke felles parkering. Dette er uheldig og vil bli fulgt opp.

Forslag til vedtak

Tas til orientering



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post hornebergtunetkubene@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

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

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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid

- Det har blitt avholdt 4 styremøter.
- HMS internkontroll har blitt utført, en del saker har blitt utbedret og noe står igjen.
- Utskifting av alle lysarmaturer i kjeller ble byttet ut.
- Vaskefirma ble byttet ut til fordel for en bedre pris.
- Generelt vedlikehold.
- Dugnad avholdt onsdag 3.mai.



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.

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 475 371.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

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

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 Sameiet Hornebergtunet Kubene.

Lån

Sameiet Hornebergtunet Kubene 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 8 % økning av kategori felleskostnader fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hornebergstunet Kubene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Hornebergstunet Kubene sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 89 622. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: pgst@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 og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Tiller, 05.03.2024
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

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 og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 013 240	1 899 585	2 013 000	2 122 000
Ladeinntekter EL-bil		17 055	0	0	0
Andre inntekter	3	1 800	1 085	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 032 095	1 900 670	2 013 000	2 122 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-99 380	-95 543	-99 500	-102 400
Konsulenthonorar	7	-13 417	-12 578	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-587 196	-504 173	-569 000	-619 000
Forsikringer		-207 399	-189 298	-212 000	-228 500
Kommunale avgifter	9	-3 064	-2 939	-4 000	-4 000
Kostnader sameie	13	-170 805	-182 808	-179 400	-185 000
Energi/fyring		-126 874	-83 520	-95 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-414 360	-413 506	-434 000	-424 000
Andre driftskostnader	10	-197 489	-218 857	-224 500	-234 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 945 334	-1 828 572	-1 963 500	-2 043 500
DRIFTSRESULTAT		86 761	72 098	49 500	78 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	2 861	765	0	0
Finanskostnader		0	-139	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 861	626	0	0
ÅRSRESULTAT		89 622	72 724	49 500	78 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		89 622	72 724		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	119 606	104 860
SUM ANLEGGSMIDLER		119 606	104 860
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		114	70
Forskuddsbetalte kostnader		108 680	118 292
Energiavregning	12	188 665	82 586
Driftskonto OBOS-banken		445 858	384 681
Sparekonto OBOS-banken		10 363	36
SUM OMLØPSMIDLER		753 681	585 665
SUM EIENDELER		873 287	690 524
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		594 977	505 355
SUM EGENKAPITAL		594 977	505 355
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 473	19 529
Leverandørgjeld		260 836	165 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		278 310	185 169
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		873 287	690 524
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	53 162	59 748

Trondheim, 04.03.2024
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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 355 040
Bredbånd	224 640
Kabel-TV	199 680
Kontingent	176 280
Garasjeleie	48 600
Strøm motorvarmere	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 013 240

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 800
SUM ANDRE INNETEKTER	1 800

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2022/2023, og er på kr 100 000.

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	-13 417
SUM KONSULENTHONORAR	-13 417

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-53 282
Drift/vedlikehold VVS	-108 197
Drift/vedlikehold elektro	-98 642
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 876
Drift/vedlikehold heisanlegg	-152 632
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 158
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-152 231
Kostnader dugnader	-1 178
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-587 196

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 064
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 064

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

Container	-3 710
Driftsmateriell	-2 506
Vaktmestertjenester	-51 361
Vakthold	-4 173
Renhold ved firmaer	-112 389
Andre fremmede tjenester	-1 251
Trykksaker	-2 123
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-10 532
Andre kontorkostnader	-202
Porto	-2 680
Bank- og kortgebyr	-3 320
Velferdskostnader	-3 241
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 489

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 523
Renter av sparekonto i OBOS-banken	327
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	243
Andre renteinntekter	768
SUM FINANSINNTEKTER	2 861

NOTE: 12**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-396 960
SUM INNTEKTER	-396 960

KOSTNADER

Fjernvarme	585 625
SUM KOSTNADER	585 625

SUM ENERGIAVREGNING	188 665
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 13****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER OG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 39,16 % av Hornebergtunet Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hornbergtunet Fellessameie utgjør kr 53.162. Selskapets andel i Hornbergtunet Fellessameie 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 vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	471 908	458 160	472 000	482 000
SUM DRIFTSINNEKTER		471 908	458 160	472 000	482 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 922	-5 640	-5 922	-6 204
Styrehonorar	4	-42 000	-40 000	-42 000	-44 000
Forretningsførerhonorar		-75 388	-72 480	-75 400	-77 700
Konsulenthonorar	5	-688	0	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	6	-197 549	-108 214	-200 000	-64 000
Kommunale avgifter		0	-3 604	-4 500	-5 000
Andre driftskostnader	7	-312 703	-192 524	-255 500	-268 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-634 249	-422 461	-584 822	-466 404
DRIFTSRESULTAT		-162 341	35 699	-112 822	15 596
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	7 466	1 961	0	1 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		7 466	1 961	0	1 500
ÅRSRESULTAT		-154 875	37 660	-112 822	17 096
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	37 660		
Fra opptjent egenkapital		-154 875	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		44 161	56 900
Sparekonto OBOS-banken		158 613	301 718
SUM OMLØPSMIDLER		202 774	358 618
SUM EIENDELER		202 774	358 618
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		150 581	305 456
SUM EGENKAPITAL		150 581	305 456
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 194	53 162
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 194	53 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		202 774	358 618
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 31.01.2024
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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	471 908
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	471 908

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 42 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 000, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-194 682
Kostnader dugnader	-2 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-197 549

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-27 611
Snørydding	-66 235
Gressklipping	-158 723
Andre fremmede tjenester	-51 922
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Bank- og kortgebyr	-2 054
Velferdskostnader	-2 158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-312 703

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	571
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 895
SUM FINANSINTEKTER	7 466



Annen informasjon om sameiet

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. 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.



Sameiet Horneberggtunet Kubene

VEDTEKTER
for
Sameiet Horneberggtunet 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 Horneberggtunet 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 besluttes 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 karmen.

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 Hornebergtunet 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 Horneberggtunet 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 prokura.

§ 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 Hornebergtnet 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

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

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

§ 12. 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.

- 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.
- 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.
- Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.



Sameiet Hornebergtunet 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 seksjonseiers 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 Hornebergtnet 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

Vedlegg 2

Side 9 av 10

7310 SE Hornebergtnet Kubene.pdf



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 Hornebergtunet 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 Hornebergtunet 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 avsatsler 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 styrte 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 dyreholdet 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.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 7310 Selskapsnavn: Sameiet Hornebergtunet Kubene

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: oeff@obos.no

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