



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 337 436  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Stræte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		489 346	
<b>Sum inntekter</b>		<b>489 346</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 675	
Annen driftskostnad		165 249	
<b>Sum kostnader</b>		<b>166 924</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>322 422</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		180	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>180</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>180</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>322 602</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>322 602</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>322 602</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 603	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>322 603</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 873	
Sum fordringer		51 873	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 621	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 621	
Sum omløpsmidler		345 494	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>345 494</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		322 603	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>322 603</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>322 603</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 016	
Skyldige offentlige avgifter		19	
Annen kortsiktig gjeld		9 857	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>22 892</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 892</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>345 495</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 512955

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 927 337 436  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Ranheimsvegen 9  
7044 TRONDHEIM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Eli Strøte  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 927 337 436  
SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		489 346	
<b>Sum inntekter</b>		<b>489 346</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		1 675	
Annen driftskostnad		165 249	
<b>Sum kostnader</b>		<b>166 924</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>322 422</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		180	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>180</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>180</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>322 602</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>322 602</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>322 602</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		322 603	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>322 603</b>	



Organisasjonsnr: 927 337 436  
SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		51 873	
Sum fordringer		51 873	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		293 621	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		293 621	
Sum omløpsmidler		345 494	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>345 494</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		322 603	
Sum opptjent egenkapital		322 603	



Sum egenkapital	322 603	0
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	13 016	
Skyldige offentlige avgifter	19	
Annen kortsiktig gjeld	9 857	
Sum kortsiktig gjeld	22 892	0
Sum gjeld	22 892	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	345 495	0



Organisasjonsnr: 927 337 436  
SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 28. mai 2022

Selskapsnummer: 2491





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Gartner Lunds Hage 1

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 25. mai kl. 18:00 og lukker 28. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2491>

Det holdes også et frivillig møte 25. mai kl. 18:00 , Lilleby Skole, Bydelslokale i sokkeletasjen, Inngang fra skolegården..

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Beboermøte

Umiddelbart etter det fysiske møtet 25. mai vil det bli avholdt et beboermøte der det kan tas opp andre saker, som det ikke skal stemmes over.

### Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtak av ordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,



Styret i Sameiet Gartner Lunds Hage 1



Sak 1

### **Konstituering - 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 2

### **Konstituering - Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av digital møteleder. Styret foreslår styreleder Magnus Henriksen Stensvåg som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Magnus Henriksen Stensvåg velges som møteleder.

Sak 3

### **Konstituering - Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Alexander Olsen og Gunnhild Valle Tverdal velges til å signere protokolle



Sak 4

## 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 - vedlegg sak 2.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 34 500 kr.

### Styrets innstilling

Dette tilsvarende 1500 kr per boenhet som var gjennomsnittet for OBOS sine sameier i 2020.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 34 500 kr.

Sak 6

## Vedtak av ordensregler

### Forslag fremmet av:

Styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtak av ordensregler for sameiet.



#### Styrets innstilling

Styret foreslår ordensregler for sameiet.

#### Forslag til vedtak

Ordensreglene vedtas

#### Vedlegg

2. Ordensregler GLH.pdf

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- 1 NAVN NAVN

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- 2 NAVN NAVN

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 3 NAVN NAVN



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Magnus Henriksen Stensvåg	Leksvikgata 38
Styremedlem	Hans Christian S. Alstad	Leksvikgata 22
Styremedlem	Ann-Elin Stokke Freland	Leksvikgata 34
Styremedlem	Victoria Olsen Tharmalingam	Leksvikgata 28
Varamedlem	Roar Minde Fagerli	Leksvikgata 48

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

### Representant for sameiet i styret i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4

Magnus Henriksen Stensvåg	Leksvikgata 38
Hans Christian S. Alstad	Leksvikgata 22

### Generelle opplysninger om Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Sameiet består av 23 seksjoner.

Sameiet Gartner Lunds Hage 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927337436, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Leksvikgata 6 - 48

Gårds- og bruksnummer:

415        274

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

Sameiet Gartner Lunds Hage 1 har ingen ansatte.

### Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS

Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styrets arbeid har dette første året i stor grad dreid seg om å etablere rutiner for styret og sameiets eiendom, sammen med realsameiene for fellesareal og parkeringskjeller.

Herunder:

- A)** overtakelsesbefaringer av bygninger og tekniske anlegg.
- B)** etablering av serviceavtaler, ( EL, rør, ventilasjon, brannalarm, vask, brøyting/vaktmestertjenester, nøkkeloppbevaring )
- C)** områdesikring. Innkjøp av kameraovervåkning. Oppgradering av låser/dører.
- D)** håndtering av reklamasjoner knyttet til fellesareal.
- E)** solskjerming.
- F)** innkjøp av felles utstyr
- G)** daglig drift, informasjon og henvendelser.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 489 346.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalt oppstartskapital.

Andre inntekter består i hovedsak av oppstartskapital.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 166 923.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det ikke har vært full, ordinær drift av selskapet.

### Resultat

Årets resultat på kr 322 603 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 322 603.

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

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

### Lån

Sameiet Gartner Lunds Hage 1 har ingen lån.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Gartner Lunds Hage 1

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Gartner Lunds Hage 1.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: STVHY-6E3CO-5UJSS-BYSD5-01Y7F-N3VA0



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-03 10:53:40 UTC



Penneo DokumentID: STVHY-6E3CO-5UUS-BYSD5-01Y7F-N3VA0

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).

Vedlegg 1

### 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/validas>.

12 av 2 Ansøkningsrapport med regnskap - vedlegg sak 2.pdf



**SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1**  
**ORG.NR. 927 337 436, KUNDENR. 2491**

**RESULTATREGNSKAP**  
**Fra stiftelsen**  
**28.05.21 til 31.12.21**

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	259 346	329 000	516 000
Andre inntekter	3	230 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>489 346</b>	<b>329 000</b>	<b>516 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader	4	-1 675	-1 622	-3 243
Styrehonorar		0	-11 500	-23 000
Revisjonshonorar	5	-5 608	-3 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-17 500	-17 500	-35 600
Konsulenthonorar	6	-1 538	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-6 875	-96 207	-94 000
Forsikringer		-22 155	-40 000	-43 700
Kommunale avgifter	8	-1 376	0	0
Kostnader sameie		0	-20 875	0
Energi/fyring	9	-14 465	-40 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 298	-62 490	-130 120
Andre driftskostnader	10	-38 434	-30 200	-61 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-166 923</b>	<b>-328 894</b>	<b>-427 663</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>322 423</b>	<b>106</b>	<b>88 337</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	11	180	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>322 603</b>	<b>106</b>	<b>88 337</b>
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		322 603		



**SAMEIET GARTNER LUNDS HAGE 1**  
**ORG.NR. 927 337 436, KUNDENR. 2491**

**BALANSE**

	Note	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Forskuddsbetalte kostnader		51 873
Driftskonto OBOS-banken		113 441
Sparekonto OBOS-banken		180 180
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>345 494</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>345 494</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		322 603
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>322 603</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 721
Leverandørgjeld		13 016
Skyldige offentlige avgifter	12	19
Annen kortsiktig gjeld	13	136
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>22 891</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>345 494</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Trondheim, 01.05.2022  
Styret i Sameiet Gartner Lunds Hage 1

Magnus Henriksen Stensvåg /s/

Ann-Elin Stokke Freland /s/

Victoria Olsen Tharmalingam /s/

Hans Christian S. Alstad /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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	197 316
TV/Bredbånd	62 490
Parkering	34 791
Kontingent utomhus	20 875
Bod	13 916
Overført SE Nye Lilleby Fellesareal 2	-20 185
Overført SE Nye Lilleby Parkeringskjeller 4	-49 857
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>259 346</b>

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

Oppstartkapital 23 snr à 10 000	230 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>230 000</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 332
Påløpte feriepenger	-136
Arbeidsgiveravgift	-207
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 675</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 608.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -1 538

**SUM KONSULENTHONORAR -1 538**

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -6 875

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -6 875**

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -1 014

Vann- og avløpsavgift -363

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 376**

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Fjernvarme -14 465

**SUM ENERGI / FYRING -14 465**

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

Verktøy og redskaper -9 792

Vakthold -23 000

Møter, kurs, oppdateringer mv. -950

Andre kontorkostnader -2 250

Bank- og kortgebyr -1 115

Velferdskostnader -1 327

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -38 434**

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken 180

**SUM FINANSINNTEKTER 180**

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -19

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -19**



**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-136
-------------	------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-136</b>
-----------------------------------	-------------

---



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har e-postadresse [gartnerlundshage1@styrerommet.no](mailto:gartnerlundshage1@styrerommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Parkering

Seksjonseiere i sameiet disponerer boder og parkeringsplasser i Sameiet Nye Lilleby Parkeringskjeller 4. Parkeringskjelleren er organisert som egen eiendom.

### Nøkler/skilt

Nøkler og brikker kan bestilles hos forretningsfører. Bestiller må oppgi: navn, adresse, leilighetsnr., fødselsdato, telefonnr og K-nr som står angitt på nøkkelen. Bestilling sendes: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7898221. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

**Energimerking**

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



## Husordensregler for Sameiet Gartner Lunds Hage 1

*Vedtatt med alminnelig flertall på årsmøtet den 25.05.2022*

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Sameiet Gartner Lunds Hage 1.

### 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 felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

### 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at rekkehuset brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 09.00 i helgene.

Ved større private arrangement bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket så langt det lar seg gjøre under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje med mer) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Det er ikke tillatt å røyke i heis/garasjeanlegg, eller øvrige fellesområder innendørs.

Beboerne skal påse at fellesdører til garasjeanlegg/boder er låst til enhver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente i fellesanlegget og varsle styret umiddelbart om mistenkelig aktivitet.

### 3. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt.

Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer/avfallssug. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Papp, papir, plast, glass og metall skal kastes i særskilt container. For å unngå tilstrømming av skadedyr, må søppel omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor søppelcontainer, og bør unngås utenfor egen inngangsdør.



Farlig materiale, herunder giftig materiale, eksplosiver og brennbar væske, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Gassflasker må oppbevares forskriftsmessig, og skal ikke oppbevares i kjeller.

#### **4. Solskjerming og faste installasjoner**

Seksjonseier skaffer seg eventuell solskjerming for egen regning. Styret må godkjenne all utvendig solskjerming før denne settes opp. Styret kan vedta hvilken solskjerming som skal godtas i sameiet. Dersom seksjonseiere setter opp forhåndsgodkjent solskjerming er det ikke behov for samtykke fra styret.

Øvrig fast installasjon/inngrep på fasade skal avklares med styret på forhånd.

#### **5. Orden**

Det må utvises forsiktighet når innbo væres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som hen påfører eiendommen. Beboere oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

#### **6. Arbeider krever autorisert personell**

Eier er ansvarlig for at arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, utføres i henhold til forskrifter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller toalett slik at avløpsrør tilstoppes.

Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte elektrikere.

#### **7. Felles kabel-TV/bredbånd**

Sameiets kabel-TV/bredbåndanlegg eies av sameiet, og styret disponerer anlegget.

#### **8. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i andelen hen rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

#### **9. Innmelding av feil**



Feil ved heiser, garasjeport og annet felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service/reparasjoner på boligsameiets utstyr.

## **10. Kjøring i eierseksjonssameiet**

Kjøring på gangveiene mellom husene er ikke tillatt. Gjesteparkering skal kun skje på anviste plasser.

## **11. Dyrehold**

Hovedregelen er at dyrehold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere.

## **12. Parkering**

Garasjeanlegget er organisert som en egen eiendom, gnr. XX nbr. XX, med egne vedtekter og ordensregler. Hver seksjon har egne, faste parkeringsplasser.

## **13. Utleie**

Ved utleie av boenheten, er det eiers ansvar å påse at leietaker er kjent med, og overholder, vedtekter og ordensregler.

Eier plikter å opplyse styret om hvem som bruker enheten, slik at styret har kontaktinfo til eventuelle leietakere.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende.

## **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.

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 uaktsomhet på sameiets fellesareal. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til boligen og fellesareal. Skader som påføres eierseksjonssameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 25.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 28.05.22

**Selskapsnummer:** 2491 **Selskapsnavn:** Sameiet Gartner Lunds Hage 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Konstituering - Valg av møteleder</b></p> <p>Magnus Henriksen Stensvåg velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Konstituering - Valg av protokollvitner</b></p> <p>Alexander Olsen og Gunnhild Valle Tverdal velges til å signere protokolle</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 34 500 kr.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Vedtak av ordensregler**

Ordensreglene vedtas

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

1 NAVN NAVN

**Styremedlem** (1 skal velges)

2 NAVN NAVN

**Varamedlem** (1 skal velges)

3 NAVN NAVN

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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