



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 322 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SE HORNEBERGTUNET LEILIGHETER
Forretningsadresse: Gamle Leirvegen 95
7038 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 526 967	1 469 073
Sum inntekter		1 526 967	1 469 073
Kostnader			
Lønnskostnad		93 976	87 464
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 962	39 962
Annen driftskostnad		1 219 108	1 212 266
Sum kostnader		1 353 046	1 339 692
Driftsresultat		173 921	129 382
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 253	5 523
Sum finansinntekter		3 253	5 523
Annen finanskostnad		14	
Sum finanskostnader		14	0
Netto finans		3 239	5 523
Ordinært resultat før skattekostnad		177 161	134 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 161	134 905
Årsresultat		177 161	134 905
Totalresultat		177 161	134 905
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 161	134 905
Sum overføringer og disponeringer		177 161	134 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		89 836	64 825
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		228 483	268 445
Sum varige driftsmidler		318 319	333 270
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		318 319	333 270
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 498	6 474
Andre fordringer		116 603	27 804
Sum fordringer		123 101	34 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 761 738	1 637 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 761 738	1 637 470
Sum omløpsmidler		1 884 839	1 671 748
SUM EIENDELER		2 203 158	2 005 018



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 957 563	1 780 403
Sum opptjent egenkapital		1 957 563	1 780 403
Sum egenkapital		1 957 563	1 780 403
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		119 281	-62 051
Skyldige offentlige avgifter		906	2 818
Annen kortsiktig gjeld		125 408	283 848
Sum kortsiktig gjeld		245 595	224 615
Sum gjeld		245 595	224 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 203 158	2 005 018



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230339

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 322 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SE HORNEBERGTUNET LEILIGHETER
Forretningsadresse: Gamle Leirvegen 95
7038 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 913 322 401
SE HORNEBERGTUNET LEILIGHETER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 526 967	1 469 073
Sum inntekter		1 526 967	1 469 073
Kostnader			
Lønnskostnad		93 976	87 464
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 962	39 962
Annen driftskostnad		1 219 108	1 212 266
Sum kostnader		1 353 046	1 339 692
Driftsresultat		173 921	129 382
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 253	5 523
Sum finansinntekter		3 253	5 523
Annen finanskostnad		14	
Sum finanskostnader		14	0
Netto finans		3 239	5 523
Ordinært resultat før skattekostnad		177 161	134 905
Ordinært resultat etter skattekostnad		177 161	134 905
Årsresultat		177 161	134 905
Totalresultat		177 161	134 905
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 161	134 905
Sum overføringer og disponeringer		177 161	134 905



Organisasjonsnr: 913 322 401
SE HORNEBERGTUNET LEILIGHETER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		89 836	64 825
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		228 483	268 445
Sum varige driftsmidler		318 319	333 270
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		318 319	333 270
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		6 498	6 474
Andre fordringer		116 603	27 804
Sum fordringer		123 101	34 278
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 761 738	1 637 470
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 761 738	1 637 470
Sum omløpsmidler		1 884 839	1 671 748
SUM EIENDELER		2 203 158	2 005 018

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 957 563	1 780 403
Sum opptjent egenkapital	1 957 563	1 780 403
Sum egenkapital	1 957 563	1 780 403
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	119 281	-62 051
Skyldige offentlige avgifter	906	2 818
Annen kortsiktig gjeld	125 408	283 848
Sum kortsiktig gjeld	245 595	224 615
Sum gjeld	245 595	224 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 203 158	2 005 018



Organisasjonsnr: 913 322 401
SE HORNEBERGTUNET LEILIGHETER

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

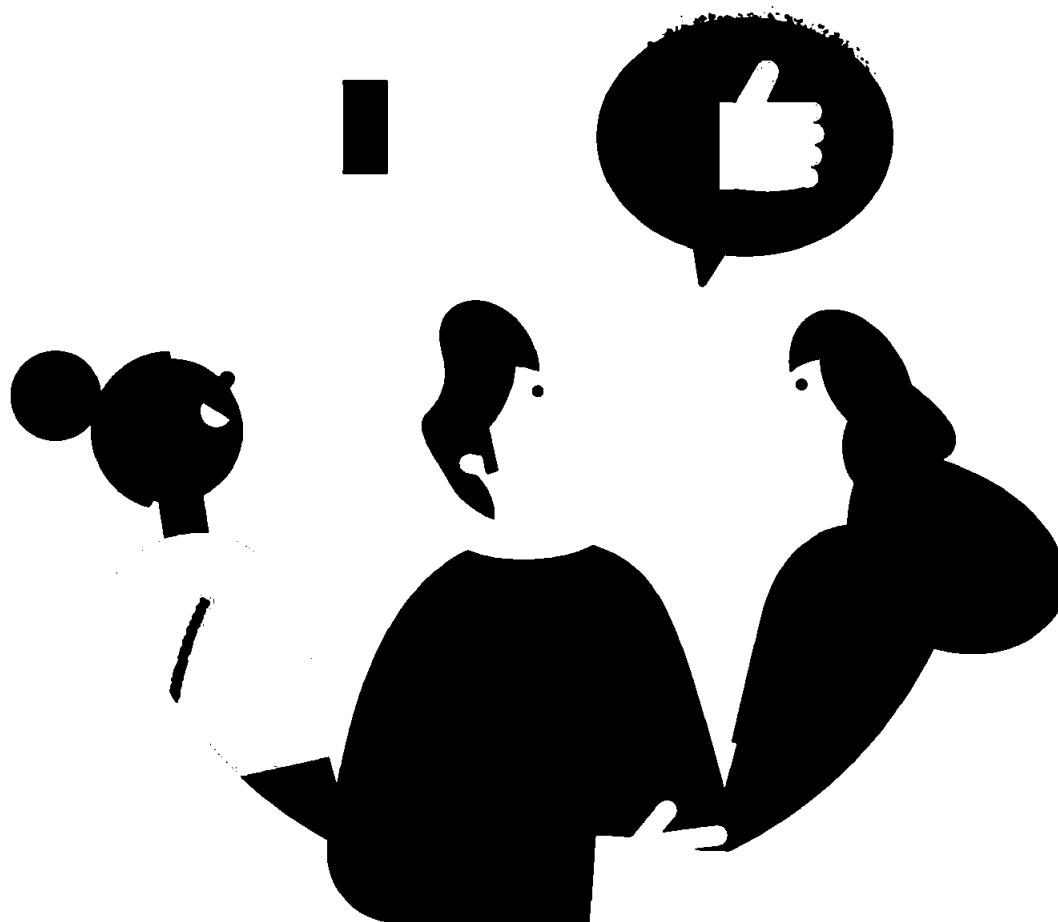
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

7311 SE Hornebergtnet Leiligheter





Til seksjonseierne i SE Hornebergtunet Leiligheter

Velkommen til årsmøte, onsdag 16. mars 2022 kl. 18:00 hos Haralds Selskapsmat i Hornebergveien 7.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte SE Hornebergtunet Leiligheter det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Det blir enkel servering med kaffe og vafler under årsmøtet.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i SE Hornebergtnet Leiligheter avholdes onsdag 16. mars 2022
kl. 18:00 hos Haralds Selskapsmat i Hornebergveien 7.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 77 500.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av vedtektene § 10 Styret
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år (*faller hvis sak 5 A godkjennes*)
- C) Valg av valgkomité

Trondheim, 01.03.2022
Styret i SE Hornebergtnet Leiligheter

Morten Øyås Trude E. Asphaug John Åge Eiksund Rune Pettersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Morten Øyås	Gamle Leirvegen 99
Styremedlem	Trude E. Aspbaug	Gamle Leirvegen 97
Styremedlem	John Åge Eiksund	Gamle Leirvegen 99
Styremedlem	Rune Pettersen	Gamle Leirvegen 99

Valgkomiteen

Solfrid S Øyås	Gamle Leirvegen 99
Hans Hagset	Gamle Leirvegen 95

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om SE Hornebergtnet Leiligheter

Sameiet består av 54 seksjoner.

SE Hornebergtnet Leiligheter er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913322401, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Gamle Leirvegen 95, 97, 99

Gårds- og bruksnummer:

91 32

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

SE Hornebergtnet Leiligheter har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Årsmelding 2021 for Hornebergstunet Leiligheter.

Det er avholdt 3 styremøter med fysisk oppmøte, videre møter er avholdt elektronisk via styreprat pga. koronasituasjonen.

Saker:

1. Utbedring av gangvei mellom 95-97 med full oppgrusing og ny trapp ved rekkehus, kostnader dekket av fellessameiet.
2. Utbedring av tursti bak 99 utført av Trondheim kommune og Søbstad entreprenør. Vellykket utbedring bekostet av Trondheim kommune.
3. Hærverk prydrær mellom 95-97 bekostet av utøvernes foreldre, styret er ikke fornøyd med erstatningstrær.
4. Stanley Security har fornyet kameraer i parkeringskjeller.
5. Spørsmål om beisfarge terrasser som er Infra Gylden terrassebeis.
6. Renholdsselskapet NRS besørget vask av dører og vinduer i trappehus.
7. Tilbud om Elektronisk kommunikasjon sendt ut til beboere.
8. Flow VVS har installert rensing av radiatorvann da de fleste har problemer med varmen på radiatorer vinterstid, kostnad 60.000,- Etter rensing har det ikke vært meldt om problemer med radiatorer.
9. Forsinkelse brannalarm: Sameiet har endelig fått godkjent 5 min. forsinkelse på brannalarm før den går til brannvesen. Alarm går først i leilighet som har problem før den etter 5 min. varsler brannvesen og alle leiligheter hvis alarm ikke tilbakestilles.
10. For ladeadministrasjon av elbilanlegg ble Plugpay engasjert for å ta seg av fakturering og avlesing av ladere slik at styret skulle slippe å ha arbeidet med dette men det viser seg at Plugpay ikke har fungert slik intensjonen var og kontrakt sier. Oppsigelse av Plugpay var derfor nødvendig og ny ladeadministrasjon måtte engasjeres. Plugpay svarer ikke på henvendelser eller oppsigelse. Charge 365 er engasjert og tar over ladeadministrasjonen 01.02.22. Som kunde hos Charge 365 kan det lades på alle deres stasjoner med ID brikken.
11. Ny leverandør av lysrør etc. er Ahlsell AS, de har også ett rikholdig vareutvalg hvis sameiet trenger det.
12. Budsjet 2022 er godkjent av styret, det er ingen store investeringer planlagt for 2022 med unntak av innkjøp juletrær til uteområdet ;-)
Økning felleskostnader + 2% TV +16,- bredbånd + 24,- pr. mnd.
Sameiet har en god økonomi selv om store investeringer er foretatt.

Vennlig hilsen: Morten, John Åge, Rune og Trude



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 526 967.

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

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

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 353 046.

Resultat

Årets resultat på kr 177 161 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 1 639 244.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 287 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 7 927. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Hornebergtunet Leiligheter.

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 2 % økning av kategori felleskostnader fra 01.01.2022. I tillegg økte TV/bredbånd med totalt kr 40 per måned fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



ORKLA REVISJON

Til årsmøtet i SE Hornebergtunet Leiligheter

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert SE Hornebergtunet Leiligheters årsregnskap som viser et overskudd på kr 177 161. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Styret i SE Hornebergtunet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Trondheim, 15. februar 2022

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
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



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

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

15.02.2022 08.45.25

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



SE HORNEBERGTUNET LEILIGHETER ORG.NR. 913 322 401, KUNDENR. 7311

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 471 596	1 450 072	1 472 000	1 513 000
Innbetalinger		0	19 001	0	0
Andre inntekter	3	55 371	0	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 526 967	1 469 073	1 472 000	1 513 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 476	-12 564	-29 906	-29 906
Styrehonorar	5	-77 500	-74 900	-77 671	-77 500
Avskrivninger	13	-39 962	-39 962	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 250	-8 125	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-82 945	-80 648	-83 000	-85 500
Konsulenthonorar	7	-9 859	-11 105	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-251 404	-326 776	-287 000	-287 000
Forsikringer		-113 945	-97 693	-106 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-3 486	-3 088	-4 000	-4 000
Kostnader sameie	18	-124 113	-122 254	-149 040	-149 040
Energi/fyring		-74 399	-32 243	-85 000	-85 000
TV-anlegg/bredbånd		-329 287	-321 940	-323 000	-358 600
Andre driftskostnader	10	-218 421	-208 395	-211 000	-222 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 353 046	-1 339 692	-1 397 617	-1 466 046
DRIFTSRESULTAT		173 921	129 382	74 383	46 954
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 253	5 523	0	0
Finanskostnader	12	-14	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 239	5 523	0	0
ÅRSRESULTAT		177 161	134 905	74 383	46 954
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		177 161	134 905		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	89 836	64 825
Andre varige driftsmidler	13	228 483	268 445
SUM ANLEGGSMIDLER		318 319	333 270
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		6 323	3 153
Kundefordringer		6 498	6 474
Forskuddsbetalte kostnader		109 717	24 044
Andre kortsiktige fordringer	14	564	608
Driftskonto OBOS-banken		323 652	592 854
Driftskonto OBOS-banken II		12 575	19 965
Skattetrekkskonto OBOS-banken		219	1 898
Sparekonto OBOS-banken		1 425 293	1 022 753
SUM OMLØPSMIDLER		1 884 839	1 671 748
SUM EIENDELER		2 203 158	2 005 018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 957 563	1 780 403
SUM EGENKAPITAL		1 957 563	1 780 403
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 720	32 554
Leverandørgjeld		119 281	-62 051
Skyldige offentlige avgifter	15	906	2 818
Energiavregning	16	94 208	207 624
Annen kortsiktig gjeld	17	480	43 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		245 595	224 615
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 203 158	2 005 018
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	67 505	46 068

Trondheim, 11.02.2022
Styret i SE Horneberggtunet Leiligheter

Morten Øyås /s/

Trude E. Asphaug /s/

John Åge Eiksund /s/

Rune Pettersen /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	732 480
Garasje/overvåkning	204 120
Bredbånd	193 752
Kontingent	170 424
Kabel-tv	132 840
Filter	33 920
Strøm i bod	4 060
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 471 596

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Refundert egenandel	10 000
Strøm	735
Tilskudd ladeanlegg	44 636
SUM ANDRE INNETEKTER	55 371

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-3 840
Påløpte feriepenger	-480
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-12 156
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 476

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 77 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 436, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS

	-9 859
SUM KONSULENTHONORAR	-9 859

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 029
Drift/vedlikehold VVS	-104 783
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 066
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 892
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 520
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-30 038
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 076
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-251 404

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 486
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 486

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

Container	-6 250
Driftsmateriell	-875
Vakthold	-96 995
Renhold ved firmaer	-91 183
Andre fremmede tjenester	-276
Kontor- og datarekvisita	-40
Trykksaker	-678
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 436
Andre kontorkostnader	-1 159
Telefon/bredbånd	-12 408
Porto	-2 746
Bank- og kortgebyr	-3 374
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 421

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 540
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	162
Andre renteinntekter	551
SUM FINANSINNTEKTER	3 253

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-14
SUM FINANSKOSTNADER	-14

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Rengjøringsmaskin		
Tilgang 2020	91 219	
Avskrevet tidligere	-18 244	
Avskrevet i år	-18 244	54 731
Ladestasjon for elbil		
Tilgang 2020	217 188	
Avskrevet tidligere	-21 718	
Avskrevet i år	-21 718	173 752
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		228 483
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-39 962

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer, debetkort	564
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	564

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-219
Skyldig arbeidsgiveravgift	-687
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-906

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-606 432
SUM INNETEKTER	-606 432

KOSTNADER

Fjernvarme	512 224
SUM KOSTNADER	512 224

SUM ENERGIAVREGNING	-94 208
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-480
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-480

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 32,53 % / deler av Hornebergtunet Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hornebergtunet Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hornebergtunet Fellessameie og utgjør kr 67 505.

Selskapets andel i Hornebergtunet Fellessameie vises som anleggsmidler under posten "egenkapital i andel fellesanlegg".

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



INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av vedtektene § 10 Styret

Beskrivelse

Styreleder foreslår å redusere styret til 3 medlemmer (styreleder + 2 styremedlemmer).

I dagens vedtekter § 10 Styret står det: "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre styremedlemmer". Nå som sameiet er godt etablert, ser styret at det er tilstrekkelig med totalt tre medlemmer.

Det foreslås derfor at vedtektene endres til: "Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2-3 styremedlemmer".

Styrets innstilling

Styret anbefaler forslaget om styreleder og 2 styremedlemmer i styret.

Sakens flertallskrav

To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslaget om endring av vedtektene § 10 iht. beskrivelsen.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Morten Larsen Øyås Gamle Leirvegen 99

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Rune Pettersen Gamle Leirvegen 99

Trude Asphaug Gamle Leirvegen 97

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Solfrid Øyås Gamle Leirvegen 99

Inger Lise Andersen Gamle Leirvegen 97

I valgkomiteen for SE Hornebergtunet Leiligheter

Solfrid S Øyås
Hans Hagset



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-postadresse: homebergtunet@styrommet.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.

Vaktmester

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

Parkering

Sameiet har parkeringskjeller.

Nøkler/skilt

Bestilling av nøkler gjøres skriftlig hos forretningsfører til karoline.drangsholt@obos.no

NB! Følgende bør være klart ved bestilling;

- ✓ Nøkkelnummer (står på nøkkelen)
- ✓ Seksjonsnummer / leilighetsnummer
- ✓ Antall nøkler
- ✓ Telefonnummer
- ✓ Om nøklene skal sendes pr oppkrav: adresse (ekstra kostnad ca kr 150,-), eller om nøklene skal hentes.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6607508. 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.



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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kontaktinformasjon til samarbeidspartnere

Nyttige telefonnr:	Telefon:	Kontaktperson:	Web-adresse:
OBOS Midt-Norge	22868342	Karoline Drangsholt Karoline.drangsholt@obos.no	www.obos.no
Statkraft	02450		www.statkraftvarme.no
Renholdsverket	91754000		www.renholdsverket.no
Orion			
Vaktmesterservice	73574177		www.vaktmesterservice.no
Nokas	91645956		



Sameiet Hornebergstunet Leiligheter

VEDTEKTER for Sameiet Hornebergstunet Leiligheter, Org.nr 913 322 401

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Sist endret i årsmøte den 08.03.2018.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 91 bnr 32 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 54 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.

Den fastsatte sameiebrøken for hver eierseksjon er basert på bruksenhetens bruksareal eksklusiv tilleggsareal oppmålt fra tegning. Bruksareal fra tegning kan avvike og kan ikke legges til grunn for enhetens faktiske areal.

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

Fellesareal på bakkeplan, som naturlig flukter med den enkeltes seksjon, kan ikke benyttes av øvrige seksjonseiere på en slik måte at det er til vesentlige ulempe eller sjenanse for den eierseksjon dette gjelder.

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

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og deler av utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

§ 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.

Side 1 av 8



Sameiet Horneberggtunet Leiligheter

Sameiets styre og/eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

§3.2 Horneberggtunet Fellessameie

Samtlige seksjonseiere i Sameiet Horneberggtunet Leilighetene 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 Horneberggtunet Fellessameie. Det vises til vedtektene for Fellessameiet i forhold til rettigheter og forpliktelser knyttet til eierandel i fellesarealet. Herunder plikten til å betale kontingent/fellesskostnader.

§ 4. RETT TIL BRUK

4.1

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.

4.2

Den enkelte seksjonseier har med de unntak og presiseringer som fremgår nedenfor, rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

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.

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.

Side 2 av 8



Sameiet Hornebergstunet Leiligheter

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.

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk eksempelvis kabel-TV, bredbånd, garasje og Fellessameiets kontingent.

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

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

(1) Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

§ 8.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

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

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking 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 parkeringskjeller (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.

Side 3 av 8



Sameiet Hornebergtnet Leiligheter

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting seksjonen 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 oppfylder 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 § 4.2 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 slik som iht. § 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.

Side 4 av 8



Sameiet Hornebergtunet Leiligheter

§ 10. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og tre styremedlemmer. Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styret er to år. Leder og et styremedlem velges i år med liketall, de to andre i år med oddetall. Valgkomite på to medlemmer med funksjonstid på et år. 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 framtreddende 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 til sammen 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 Leiligheter

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

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

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

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 12. ÅRSMØTETS VEDTAK

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

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

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om blant annet:

- 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 over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådgigheten over seksjonen,

Side 6 av 8



Sameiet Hornebergtunet Leiligheter

- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
- 3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

§ 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. Innboforsikring og andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 15. MINDRETALLSVERN

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

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 17. GENERELLE PLIKTER

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

§ 18. PARKERINGSPLASS OG BODER

Sameiets parkeringsplasser er seksjonert som fellesareal. Sameiet har totalt 54 p-plasser i parkeringskjeller, dvs 1 parkeringsplass per seksjon.

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

Parkeringsplassen kan ikke selges. Utleie av tildelt p-plass kan kun foretas til andre eiere i sameiet. Utleie skal evt meldes til styret.

Det er tilrettelagt for 3 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.

Side 7 av 8



Sameiet Hornebergtunet Leiligheter

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

§ 19. PLIKTIG MEDLEMSKAP I FELLESSAMEIE

Alle seksjonseiere i Sameiet Hornebergtunet Leilighetene plikter å være medlem av 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. Medlemskapet i Fellessameiet kan ikke sies opp med mindre dette vedtas enstemmig i bydelsforeningen / Fellessameiet. Formålet er å drive og vedlikeholde omforente områder med installasjoner, innretninger, parkeringsplasser og friarealer. Fellessameiet har egne vedtekter.



Husordensregler for sameiet Hornebergtnet leiligheter.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet Hornebergtnet leiligheter.

1. Velkommen til sameiet.

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I tillegg er hensikten med ett regelverk å verne om sameiets anlegg og felles utstyr samt bevaring av et enhetlig preg på eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere.

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin leilighet, men enhver leilighetseier/leier 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 23.00 og 09.00 lørdag og søndag. Ved større arrangementer bør naboer varsles i god tid og vinduer og dører bør holdes lukket. Verten plikter å rydde evt. forsøpling på fellesareal etter arrangement.

Det er ikke tillatt å røyke i heis eller øvrige fellesareal innendørs.

3. Brudd på husordensregler.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensregler eller på grunn av sjenerende forhold bør rettes direkte til nabo. Kanskje er nabo ikke klar over problemet og en samtale kan løse saken. Gjentatte eller grove overtredelser av husordensregler skal rapporteres **skriftlig** til styret. Styret har myndighet til å beslutte forføyninger i overtredelsesaker.

4. Erstatningsansvar.

Leilighetseier/leier er erstatningsansvarlig for enhver skade som påføres sameiet på grunn av brudd på husordensregler eller uaktsom opptreden. Eier/leier er også ansvarlig for at regler blir overholdt av hele husstanden også personer som er gitt adgang til leilighet eller fellesareal av husstanden. Skade som påføres sameiets eiendeler skal snarest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skade.

5. Orden i fellesområder

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henges i gangområder, trapper eller avsatter slik at de sperrer rømningsveier eller forhindrer ferdsel. Det skal ikke stå gjenstander i fellesareal bodrom. Farlig materiale, gassflasker, giftig, eksplosiver eller svært brennbare væsker skal ikke oppbevares i bodrom eller garasjeanlegg. Bilvask er ikke tillatt i garasje. Terrasser, svalgang eller vinduer må ikke benyttes til risting/banking av tepper.



6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av sameiets fellesareal er forbudt. Husk kildesortering av avfall. Pappesker må deles opp da hele esker blokkerer sluse. Unngå søl rundt avfallsdeponi da dette tiltrekker seg utøy. Avfall må ikke henses i eller på fellesareal, dette gjelder også garasjeanlegg.

7. Utvendige forandringer og fastmonteringer

Markiser, levegger og rekkverk på terrasse er tillatt så lenge det estetiske blir ivaretatt så som fargesammensettinger på bygg. Parabolantenner er ikke tillatt.

8. Grilling

Gassgrill og elektrisk grill er tillatt på terrasse, kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt. Husk slukkeutstyr. Gassflasker skal oppbevares utendørs.

9. Energisparing

For å holde sameiets energikostnader på ett minimum skal lyset slås av når du forlater bodrom. El-biler som lader på sameiets strømmett skal dekke kostnader.

10. Husdyr

Husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere. Beboere som har husdyr må ha kontroll på dyret og sørge for at ekskrementer blir plukket opp.

11. Innmelding av feil

Heis eller elektroniske dører må ikke sperres med gjenstander, men bruk bryterfunksjon for å låse dørene i åpen stilling, dørpumpe tåler ikke belastning v/fysisk sperring. Husk å tilbake stille brytere.

Feil ved heiser og felles utstyr meldes til styret. Den enkelte beboer har ikke tillatelse til å rekvirere service/reparasjoner på sameiets utstyr. For å tilkalle hjelp ved evakuering fra heis benyttes alarmknapp i heiskupeen eller oppringing fra mobil til vaktsselskap.

12. Postkasseskilt, Dørskilt

Hver enkelt leilighetseier/leier plikter å påse at postkasse er korrekt merket med navn på beboere. Det er ikke tillatt å legge fra seg reklame etc. i postrom, slikt må fjernes av beboer, ønskes ikke reklame, snu skilt til «Nei takk til reklame» på postkasse.

Dør/navneskilt må monteres utenfor egen leilighet slik at det er mulig å finne frem til korrekt beboer.

13. Parkering

Parkering utenfor inngangspartier er ikke tillatt. Kun av og pålasting er tillatt. Fellesparkeringsplass skal benyttes ved parkering ute. Det er ikke tillatt å



benytte parkeringsplass for lagring av campingvogner eller avskiltede biler.

14. El-biler og fryser/kjøleskap koblet til strøm fellesareal.

1. Tilkobling av El-bil må skje forskriftsmessig etter nye forskrifter for lading,dvs. egen kurs på 10 amp må installeres og tilkobles måler for leilighet.El-bil eier må selv bekoste nytt strømopplegg.

2

Kjøleskap/frysere tilkoblet i boder,fellesareal betaler kr: 35,- pr.mnd.
Styret må ha beskjed og registrere tilkoblinger.

15. Avlesing av fjernvarme og varmt/kaldt vann

Avlesing av fjernvarme utføres 02.01 hvert år,målere som leses av er plassert i bod bak luke under ventilatorskap for fjernvarme radiatorer,varmtvann leses av bak luke i tak på bad.

Denne avlesing er for å fastsette forbruk av varmtvann og oppvarming i leilighet.

Skjema sendes ut fra styreleder.

Vannavlesing forbruk skjer 15.12 hvert år,avlesing gjøres bak luke i tak på bad.

Varmt og kaldtvann målere leses av og sendes inn til Trondheim kommune.

Denne avlesing er for å fastsette forbruk av vann i leilighet.

Svarkort sendes ut fra kommunen.

Ved behov vil styret endre eller tilføye regler for sameiet

For styret : Morten Larsen Øyås

Styreleder

Kontaktinformasjon: Mobil 901 90 979

e-post: mo-oeyaa@online.no

eller: hornebergtunet@styrerommet.net



7311 SE Hornebergtnet Leiligheter

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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.