



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 263 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE
Forretningsadresse: Gamle Leirvegen 101, 102, 103, 105,
107, 109
7038 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 900 670	1 792 879
Sum inntekter		1 900 670	1 792 879
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Annen driftskostnad		1 714 472	2 042 783
Sum kostnader		1 828 572	2 145 474
Driftsresultat		72 098	-352 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		765	743
Sum finansinntekter		765	743
Annen finanskostnad		139	63
Sum finanskostnader		139	63
Netto finans		626	680
Ordinært resultat før skattekostnad		72 724	-351 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 724	-351 915
Årsresultat		72 724	-351 915
Totalresultat		72 724	-351 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 724	-351 915
Sum overføringer og disponeringer		72 724	-351 915



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		104 860	108 135
Sum varige driftsmidler		104 860	108 135
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 860	108 135
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		200 948	283 748
Sum fordringer		200 948	283 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		384 717	200 041
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		384 717	200 041
Sum omløpsmidler		585 665	483 788
SUM EIENDELER		690 524	591 924

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		505 355	432 632
Sum opptjent egenkapital		505 355	432 632
Sum egenkapital		505 355	432 632
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		165 640	123 775
Annen kortsiktig gjeld		19 529	35 517
Sum kortsiktig gjeld		185 169	159 292
Sum gjeld		185 169	159 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		690 524	591 924



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 358495

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 263 487
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE
Forretningsadresse: Gamle Leirvegen 101, 102, 103, 105,
107, 109
7038 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Sarfraz Arshad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 912 263 487
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 900 670	1 792 879
Sum inntekter		1 900 670	1 792 879
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	102 690
Annen driftskostnad		1 714 472	2 042 783
Sum kostnader		1 828 572	2 145 474
Driftsresultat		72 098	-352 595
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		765	743
Sum finansinntekter		765	743
Annen finanskostnad		139	63
Sum finanskostnader		139	63
Netto finans		626	680
Ordinært resultat før skattekostnad		72 724	-351 915
Ordinært resultat etter skattekostnad		72 724	-351 915
Årsresultat		72 724	-351 915
Totalresultat		72 724	-351 915
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		72 724	-351 915
Sum overføringer og disponeringer		72 724	-351 915



Organisasjonsnr: 912 263 487
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		104 860	108 135
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		104 860	108 135
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		200 948	283 748
Sum fordringer		200 948	283 748
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		384 717	200 041
Sum omløpsmidler		585 665	483 788
SUM EIENDELER		690 524	591 924
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		505 355	432 632



Sum opptjent egenkapital	505 355	432 632
Sum egenkapital	505 355	432 632
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	165 640	123 775
Annen kortsiktig gjeld	19 529	35 517
Sum kortsiktig gjeld	185 169	159 292
Sum gjeld	185 169	159 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	690 524	591 924



Organisasjonsnr: 912 263 487
SAMEIET HORNEBERGTUNET KUBENE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Hornebergtunet Kubene

2. mars 2023

Selskapsnummer: 7310





Velkommen til årsmøte i Sameiet Horneberggtunet Kubene

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

Dato for årsmøtet:

2. mars 2023 kl. 18:00, Harald Selskapsmat i Hornebergvegen 7, 7038 Trondheim.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Horneberggtunet Kubene



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med regnskap og revisjonsberetning 2022.pdf
2. 7310 SE Hornebergturnet Kubene.pdf
3. 7310 SE Hornebergturnet Kubene - husordensr..pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

1 styremedlem, 1 varamedlem og 2 medlemmer av valgkomiteen er på valg i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Raymond Raaket

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Stensaas

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Rune Øie
- Velges på årsmøtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Valgkomiteen

Rune Øie	Gamle Leirvegen 101
Glenn Frode Grøtheim	Gamle Leirvegen 105

Kontaktinformasjon

Styret

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Hornebergtunet Kubene

Sameiet består av 65 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

91 31

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

Sameiet Hornebergtunet Kubene har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.



Styrets arbeid 2022

- Det har blitt holdt 4 styremøter.
- Vi har hatt møte med barnehagen for å finne en god løsning når det gjelder støy derfra.
- Vaskeplass har blitt ferdigstilt og godt brukt.
- Utskifting av lysarmaturer i felles områder er ferdigstilt. Dette sparer oss penger både på forbruk av strøm og skifting av lyskilde.
- Forfallende mindre vedlikeholdsoppgaver er gjort.
- Ny serviceavtale med Bravida er signert. Denne gjelder for el, vann/sanitær og ventilasjon. Totalt vil denne avtalen spare sameiet for 60-70 000 kr årlig, sammenlignet med de gamle avtalene.
- Dugnad ble gjennomført med godt oppmøte 10.Mai.
- Årlige kontroller av alarm, sprinkler og ventilasjon i garasje/boder er gjennomført.

Arbeid videre:

- Vi jobber med tilbud for service av ventilasjon i leilighetene.
- De siste ladeplassene ute vil bli ferdigstilt.
- Vi ønsker å opprette en gjestelader ute.
- Vi jobber med å få til en avtale for billigere timepris for beboere hos Bravida.
- I løpet av våren vil HMS skjema bli sendt ut.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 400 496.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hornebergtunet Kubene.

Lån

Sameiet Hornebergtunet Kubene har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023. Det gjelder kun kategori felleskostnader, og ikke øvrige kategorier.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Hornebergtunet Kubene

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hornebergtunet Kubene sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 72 724. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

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

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

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Tiller, 13.02.2023

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

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

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

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine

Norwegian BankID

Dato og tid

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

13.02.2023 09.50.50

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 899 585	1 754 880	1 909 000	2 013 000
Andre inntekter	3	1 085	37 999	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 900 670	1 792 879	1 909 000	2 013 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 691	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-95 543	-92 848	-95 600	-99 500
Konsulenthonorar	7	-12 578	-9 979	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-504 173	-902 827	-564 000	-569 000
Forsikringer		-189 298	-177 296	-190 000	-212 000
Kommunale avgifter	9	-2 939	-1 577	-4 000	-4 000
Kostnader sameie	14	-182 808	-149 395	-179 400	-179 400
Energi/fyring		-83 520	-104 886	-95 000	-95 000
TV-anlegg/bredbånd		-413 506	-404 706	-420 000	-434 000
Andre driftskostnader	10	-218 857	-188 019	-208 000	-224 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 828 572	-2 145 474	-1 897 100	-1 963 500
DRIFTSRESULTAT		72 098	-352 595	11 900	49 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	765	743	0	0
Finanskostnader	12	-139	-63	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		626	680	0	0
ÅRSRESULTAT		72 724	-351 915	11 900	49 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-351 915		
Til opptjent egenkapital		72 724	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	104 860	108 135
SUM ANLEGGSMIDLER		104 860	108 135
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	75
Forskuddsbetalte kostnader		118 292	111 769
Energiavregning	13	82 586	171 903
Driftskonto OBOS-banken		384 681	19 399
Sparekonto OBOS-banken		36	180 642
SUM OMLØPSMIDLER		585 665	483 788
SUM EIENDELER		690 524	591 924
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		505 355	432 632
SUM EGENKAPITAL		505 355	432 632
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 529	19 876
Leverandørgjeld		165 640	123 775
Annen kortsiktig gjeld		0	15 641
SUM KORTSIKTIG GJELD		185 169	159 292
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		690 524	591 924
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	0	0

Trondheim, 11.02.2023
Styret i Sameiet Hornebergtunet Kubene

Magnus Gudmundsen /s/

Raymond Raaket /s/

Stig Lorentz Wold /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 243 335
Bredbånd	223 730
Kabel-tv	198 640
Kontingent	176 280
Garasje	48 600
Strøm elbil	9 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 899 585

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	185
Nøkler	900
SUM ANDRE INNETEKTER	1 085

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 578
SUM KONSULENTHONORAR	-12 578

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-84 741
Drift/vedlikehold VVS	-90 390
Drift/vedlikehold elektro	-105 530
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 828
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 453
Drift/vedlikehold brannsikring	-65 118
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-22 859
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 948
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-504 173

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 939
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 939

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

Container	-3 710
Driftsmateriell	-3 748
Vaktmestertjenester	-53 632
Vakthold	-4 032
Renhold ved firmaer	-137 927
Andre fremmede tjenester	-985
Trykksaker	-1 939
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 275
Andre kontorkostnader	-1 264
Porto	-2 740
Gaver	-1 262
Bank- og kortgebyr	-3 344
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-218 857

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	596
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36
Andre renteinntekter	133
SUM FINANSINTEKTER	765

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	-139

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

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

KOSTNADER

Fjernvarme	479 546
SUM KOSTNADER	479 546
SUM ENERGIAVREGNING	82 586

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

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 39,16 % av Hornebergtunet Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hornbergtunet Fellessameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hornbergtunet Fellesameie og utgjør kr 59.748.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Hornebergtunet Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	458 160	458 160	458 000	472 000
SUM DRIFTSINTEKTER		458 160	458 160	458 000	472 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 640	-5 922
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-72 480	-70 438	-72 500	-75 400
Konsulenthonorar		0	0	-1 500	-1 500
Drift og vedlikehold	5	-108 214	-122 288	-40 000	-200 000
Kommunale avgifter	6	-3 604	-3 560	-4 500	-4 500
Andre driftskostnader	7	-192 524	-224 733	-255 500	-255 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-422 461	-466 658	-419 640	-584 822
DRIFTSRESULTAT		35 699	-8 498	38 360	-112 822
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 961	133	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 961	133	0	0
ÅRSRESULTAT		37 660	-8 365	38 360	-112 822
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-8 365		
Til opptjent egenkapital		37 660	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		56 900	203 721
Sparekonto OBOS-banken		301 718	123 823
SUM OMLØPSMIDLER		358 618	327 544
SUM EIENDELER		358 618	327 544
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		305 456	267 796
SUM EGENKAPITAL		305 456	267 796
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		53 162	59 748
SUM KORTSIKTIG GJELD		53 162	59 748
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		358 618	327 544
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 20.02.2023
Styret i Hornebergtunet Fellesameie

Rolf Lund /s/

Morten Øyås /s/

Magnus Gudmundsen /s/

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

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

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	458 160
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	458 160

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 40 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 218, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 214
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-108 214



NOTE: 6

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 604
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 604

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-39 059
Gressklipping	-141 698
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 218
Bank- og kortgebyr	-2 054
Velferdskostnader	-3 495
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-192 524

NOTE: 8

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	243
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 718
SUM FINANSINNTEKTER	1 961



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598368. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Sameiet Horneberggtunet Kubene

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

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

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 91 bnr 31 i Trondheim med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 65 boligseksjoner.

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

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

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

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

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

§ 3. RETTSLIG DISPOSISJONSRETT

§3.1 Rettslig disposisjonsrett

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

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



Sameiet Hornebergtunet Kubene

§3.2 Hornebergtunet Fellessameie

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

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

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

§ 5. HUSORDENSREGLER

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

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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



Sameiet Hornebergtunet Kubene

§ 7. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

(1) Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

§ 8.1 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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



Sameiet Hornebergtnet Kubene

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

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

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

§ 8.2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

§ 9. MISLIGHOLD.

PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE (UTKASTELSE)

9-1 Mislighold

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

Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



Sameiet Hornebergtunet Kubene

§ 10. STYRET

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

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

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

Styrets oppgaver

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

Inhabilitet

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

Styremøter

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

§ 11. ÅRSMØTET

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

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

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

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.



Sameiet Hornebergtnet Kubene

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

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

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

Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 12. ÅRSMØTETS VEDTAK

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

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

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



Sameiet Hornebergtunet Kubene

§ 13. FORRETNINGSFØRER

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

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

§ 14. FORSIKRING

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

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

§ 15. MINDRETALLSVERN

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

§ 16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 17. GENERELLE PLIKTER

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

§ 18. PARKERING OG BODER

§ 18.1 Parkeringsplasser

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

Bruksretten følger av kontrakt ved kjøp av seksjon med parkeringsplass.

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

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



Sameiet Hornebergtunet Kubene

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

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

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

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

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



Sameiet Hornebergtunet Kubene

§ 18.2 Tildelte parkeringsplasser

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

Vedlegg 2

Side 9 av 10

7310 SE Hornebergtunet Kubene.pdf



Sameiet Hornebergtunet Kubene

§ 19. IDEELL ANDEL I FELLESSAMEIET

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

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

Fellessameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Fellessameiet har egne vedtekter.



Husordensregler for Sameiet Hornebergtunet Kubene Sist endret på årsmøte 21.04.16

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

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eierseksjonssameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen.

2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver seksjonseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00 mandag til fredag og mellom kl. 23.00 og 09.00 lørdag og søndag. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, snus, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke henses i gangområder, trapper eller avsatter slik at de sperrer for rømningsveier eller er til hinder ved evt. evakuering. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbar væske og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene. Bilvask må ikke utføres i garasjen.

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

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

4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egen avfallscontainer. Hvis det ikke er plass til avfallet i containeren skal det oppbevares i husstanden til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilt container. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henses i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e). Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Bruk postens skilt som bestilles på posten.no.

6. Utvendige forandringer og fastmonteringer

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



7. Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Seksjonseier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Ikke sperr heis- eller andre elektronisk styrte dører med gjenstander, men bruk funksjon for å låse dørene i åpen stilling når det trengs. Husk og sett døren i normalfunksjon når du er ferdig. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Balkonger, svalganger og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper o.l.

8. Tilgang til seksjon ved vedlikehold

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

9. Energisparing

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

10. Grilling

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

11. Innmelding av feil

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

12. Husdyr

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

13. Parkering

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

14. Brudd på Husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene skal rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

15. Erstatningsansvar

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

16. Klager

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

Ved behov tar styret reglene opp til revisjon.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 2.03.23

Selskapsnummer: 7310 **Selskapsnavn:** Sameiet Horneberggtunet Kubene

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):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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