



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 635 363
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HJERAMOEN 56, 58 OG 60 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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, 04.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 000	771 849
Sum inntekter		528 000	771 849
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	36 512
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 667	
Annen driftskostnad		466 191	746 675
Sum kostnader		544 317	783 187
Driftsresultat		-16 317	-11 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 967	10 033
Sum finansinntekter		8 967	10 033
Annen finanskostnad		293	
Sum finanskostnader		293	0
Netto finans		8 674	10 033
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 643	-1 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 643	-1 305
Årsresultat		-7 643	-1 305
Totalresultat		-7 643	-1 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 643	-1 305
Sum overføringer og disponeringer		-7 643	-1 305



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		19 333	
Sum varige driftsmidler		19 333	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		19 333	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		82 575	85 310
Sum fordringer		82 575	85 310
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		140 221	142 164
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 221	142 164
Sum omløpsmidler		222 795	227 474
SUM EIENDELER		242 129	227 474

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		219 590	227 233
Sum opptjent egenkapital		219 590	227 233
Sum egenkapital		219 590	227 233
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		16 539	241
Annen kortsiktig gjeld		6 000	
Sum kortsiktig gjeld		22 539	241
Sum gjeld		22 539	241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		242 129	227 474



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 702702

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 635 363
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HJERAMOEN 56, 58 OG 60 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

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, 22.08.2023



Organisasjonsnr: 919 635 363
HJERAMOEN 56, 58 OG 60 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		528 000	771 849
Sum inntekter		528 000	771 849
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	36 512
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 667	
Annen driftskostnad		466 191	746 675
Sum kostnader		544 317	783 187
Driftsresultat		-16 317	-11 338
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 967	10 033
Sum finansinntekter		8 967	10 033
Annen finanskostnad		293	
Sum finanskostnader		293	0
Netto finans		8 674	10 033
Ordinært resultat før skattekostnad		-7 643	-1 305
Ordinært resultat etter skattekostnad		-7 643	-1 305
Årsresultat		-7 643	-1 305
Totalresultat		-7 643	-1 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-7 643	-1 305
Sum overføringer og disponeringer		-7 643	-1 305



Organisasjonsnr: 919 635 363
HJERAMOEN 56, 58 OG 60 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		19 333	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		19 333	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		82 575	85 310
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		140 221	142 164
Sum omløpsmidler		222 795	227 474
SUM EIENDELER		242 129	227 474
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	219 590	227 233
Sum opptjent egenkapital	219 590	227 233
Sum egenkapital	219 590	227 233
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	16 539	241
Annen kortsiktig gjeld	6 000	
Sum kortsiktig gjeld	22 539	241
Sum gjeld	22 539	241
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	242 129	227 474



Organisasjonsnr: 919 635 363
HJERAMOEN 56, 58 OG 60 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

20. juni 2023

Selskapsnummer: 2571





Velkommen til årsmøte i Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

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:

20. juni 2023 kl. 18:00, Kroken 2, 2072 Dal.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Tilføring av ny vedtekt i sameiet av eksklusiv bruksrett
9. Stell av plenen og annet grønne områder.

Med vennlig hilsen,

Styret i Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital]

Vedlegg

- 1. 2571 Årsrapport til styrommet.no (kopi).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Gørild Karlsen ønsker å fortsette som styrets leder. Therese Sørensen ønsker å fortsette i styret. Marit Norheim ønsker å gå ut av styret - Det samme ønsker Mariann Kragfoss og Andre Sjøberg. Viktoria Bjerkestuen og Thomas Finstad Kommisrud har sagt seg villige til å bli styremedlemmer.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gørild Karlsen
- Therese Sørensen
- Thomas Finstad Kommisrud
- Viktoria Bjerkestuen

Sak 8

Tilføring av ny vedtekt i sameiet av eksklusiv bruksrett

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Tre eiere i seksjonsnummer 17, 19 og 20 har henvendt seg til styret med ønske om å få en midlertidig eksklusiv bruksrett tildelt til seg. Arealet det er snakk om er utearealet – gressplen – utenfor seksjonenes terrasse og endevegg. Den midlertidig eksklusive bruksretten vil gjelde for 30 år. Deretter skal den kunne fornyes med nytt vedtak fra årsmøtet.

Styreleder har erklært seg inhabil i saken, da hun er en av eierne som har ytret ønske om slik bruksrett. Det resterende styret har uttrykt seg positivt til å gi eierne en slik midlertidig eksklusiv bruksrett.

Saken vil kreve vedtektsendring i form av ny vedtektsbestemmelse om midlertidig eksklusiv bruksrett. Styret foreslår at følgende vedtektsbestemmelse inntas i vedtektene:

§ 5 Eksklusiv bruksrett

Det er inngått en egen avtale mellom Sameiet og seksjon 17, 19 og 20, vedrørende midlertidig eksklusiv bruksrett til utearealer fra seksjonens terrasse og endevegg i henhold til vedlagt kartutsnitt. Avtalen innehar nærmere bestemmelser om varighet,



vedlikeholdsansvar, oppsigelse etc. Den eksklusive bruksretten gjelder fra juni 2023 og 30 år frem i tid.

I tillegg til vedtektsbestemmelse vil styret inngå avtale med den enkelte som regulerer varighet, oppsigelse, vedlikeholdsansvar etc. Forslag til avtale ligger vedlagt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtak: Midlertidig eksklusiv bruksrett til utearealer gis til seksjonene 17, 19 og 20 fra de respektive seksjonenes terrasse og endevegg og i henhold til kartutsnitt. Den foreslåtte vedtektsbestemmelsen vedtas inntatt i vedtektene.

Vedlegg

2. 20230612_123406.pdf

3.

https___obosonline-my.sharepoint.com_personal_alexander_aalvik_obos_no_Documents_Skrivebord_Bla_Ny_om_eksklusiv_bruksrett.pdf

4. Kartutsnitt (002).pdf

Sak 9

Stell av plenen og annet grønne områder.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har relativt store grøntområder/fellesområder. Styret har erfart at folk ikke har tid eller interesser for å holde plener, hekker og grønne skråninger vedlike. Det gjøres endel på dugnader, samt at beboere gjør en del på eget initiativ. Det er likevel ikke nok til å holde områdene vedlike. Erfaring av vist at de fleste av sameiets plener og skråninger egner seg dårlig for robot gressklippere. To av sameiets beboere ønsker å ta på seg denne jobben.

Styrets innstilling

Styret ønsker å gi Andre Sjøberg og Thomas Finstad Kommisrud ansvaret for stell og vedlikehold av plener og skråninger. Dette gjøres mot et honorar på kr. 3000,- til hver av dem. Styret har gjort en skriftlig avtale med dem om hva oppgavene skal på stå av. Det foreslås at det avtalen gjelder for sommermånedene og fram til slutten av september d.å.

Forslag til vedtak

Andre Sjøberg og Thomas Finstad Kommisrud for ansvaret vedlikehold sameiets grøntområder nærmere beskrevet i en skriftlig kontrakt mellom dem og styret. De vil få et honorar på kr. 3000,- hver. Avtalen gjelder ut september d.å.





ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gørild Karlsen	Hjeramoen 60 C
Styremedlem	Mariann Kragfoss	Hjeramoen 58 E
Styremedlem	Marit Nordheim	Hjeramoen 56 F
Styremedlem	Andre Sjøberg	Hjeramoen 32 G
Varamedlem	Therese Margrethe Sørensen	Hjeramoen 60 B

Generelle opplysninger om Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919635363, og ligger i EIDSVOLL kommune

Gårds- og bruksnummer:

92 864

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

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie 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 BDO AS.



Styrets arbeid i perioden som har vært

Styremøter:

Styret har siden det siste årsmøtet hatt fire styremøter. Styremedlemmene har en felles chat på messenger til samtaler/ info rundt den daglige driften av sameiet. Det har f.eks vært at styreleder har viderefremmet mailer og samtaler med advokater, rådgiver i OBOS, Huseiernes landsforbund samt henvendelser fra andelseiere. Sameiets Facebook-side blir også brukt av styret og beboere til å formidle informasjon.

Carporter:

Etter en prosess som har vart i over 2.år, godkjente Eidsvoll kommune i april d.å sameiets byggesøknaden på carporter. Disse vil, i følge Igland garasjer, bli ferdigstilte innen utgangen av høsten 2023. Mr.Elektro som har ansvaret for å legge kabler til stikkontakt/ ladebokser, vil starte opp arbeidet i juni d.å. Styret vil komme med fortløpende informasjon til andelseierne om fremdriften i byggingen.

Tv/bredbånd:

Styret fornyet i oktober 2022 kontrakten med telenor/Canal Digital. Da fikk vi nytt utstyr til Tv/ bredbånd. Vi fikk blant annet et raskere nett.

Sommerfest for beboerne:

Det ble holdt en sommerfest med god mat og drikke i hagen utenfor 58 i juni 2022. Det planlegges å holde en denne sommeren også.

Dugnader:

Det har vært avholdt dugnader i sameiet høsten 2022 og våren 2023. Deltagelsene på disse har variert. Det er ofte de samme som deltar på dugnadene. Styret har fått spørsmål om vi kan pålegg folk til å delta på dugnader. Det har også vært et tema om en kan betale til sameiet i stede for å delta på dugnader. Styret har undersøkt dette og kommet frem til at det ikke er lovhjemmel for å pålegge noen å delta på dugnader eller kjøpe seg fri. Dugnader i sameiet er frivillig.

Brannvern:

Ved oppstart av sameiet i 2017 ble det inngått en avtale med Firesafe. Avtalen ble fornyet av et tidligere styre i 2019. Firesafe skal en gang i året, med et års mellomrom, kontrollere de seriekoblede brannsentralene og røykvarslere og skifte batterier i disse. De har også ansvar hvis det trenges service på disse ellers i året.

I månedskiftet Mai/Juni 2022 var kontrollører fra Firesafe her. Tilbakemeldingene fra våre beboere var at noen av kontrollørene ikke kom til oppsatt tidspunkt eller at de kom opp til to timer før oppsatt tid. Dette medførte at ikke alle leilighetene ble kontrollerte.

Tidspunktene for kontrollene var satt til tidlig på dagtid eller formiddag. Styret har gitt tilbakemelding til Firesafe om dette. Det har medført at årets kontroll 14.06 skal skje mellom kl.16.00 og 20.00. Dette vil gjør det lettere å få gjennomført kontrollene, da flere beboere vil være ferdig på jobb den dagen. Flere vil da være hjemme og kan være behjelpelig med å låse inn kontrollørene til en nabo. Årets kontroll vil også innebære kontroll av brannslukkere. Disse skal kontrolleres hvert 5.år. Det er så langt ikke blitt gjort i sameiet.

**Uteområdene:**

Sameiet er så heldige at vi har et relativt stort felles uteområde. Vi har parkeringsplasser samt et stort grøntområde. Disse er fordelt forskjellig for hvert av de tre husene i sameiet. Områdene består av mye sandgrunn. Dette har gjort at det har tatt tid å få anlagt plener. Som det ble orientert om på forrige årsmøte, har det vært innhentet tre tilbud på gartnere for å anlegge og vedlikeholdene plener. Det er blitt vurdert som for kostbart for sameiet. Gjennom dugnader og en super innsats fra beboere i sameiet, har grøntområdene blitt stadig bedre. Det er blitt sådd, gjødslet. Det er planter hekker. Disse er blitt vannet, gjødslet og klippet. Skråningene er blitt klippet ned med kantklipper. Vi har også robotklippere til fellesområdet foran nr. 56 og til plenen utenfor nr. 56. Det har kommet ønsker fra beboere i nr.58 å bruke en robotgressklipper på plenen foran nr.58. Andre beboere i 58 vil fortsatt med ordningen med å bruke vanlig plenklipper. Som et kompromiss har styret besluttet å benytte en robotgressklipper foran deler av plenen. Sameiet har, mot en godtgjørelse, fått tilgang til strøm til robotklipperne. Andre har bidratt med vann til hekkene.

Lekeplass:

Det bor i dag ni barn i sameiet. De fleste av disse er småbarn. Styret har valgt å bruke et område utenfor nr.60 som lekeplass. Gjennom dugnad og bidrag fra beboere har det blitt en lekeplass som blir flittig brukt av barn og foreldre. Det har denne uken kommet til en hagebenk med bord til bruk på lekeplassen. Det planlegges nå å sette opp en gjerde rundt deler av plassen som vender ned mot en skråning.

Snøbrøyting:

Kommende vinter vil kreve en annen type snøbrøyting i sameiet. Carportene er da mest sannsynlig kommet opp. Styret vil, blant annet med fellesmøte med andre styrer i området, gjøre avtaler med Romerike trefelling om snøbrøytingen og bortkjøring av snø i god tid for snøen kommer.

Videre arbeid:

Det gjenstår fremdeles en god del vedlikehold og utbedring på fellesområdene. Inngangspartiet foran nr. 60 sklir ut. Vannet blir ikke drenert bort. Det forårsaker vandam som legger seg der om vinteren/våren. Det er innhentet tre tilbud på utbedring av området. Prisene ligger på mellom kr. 60 000 – 100 000,-. Styret mener dette er utbygger sitt ansvar og har forsøkt å få dem til å utbedre området evt spleise med sameiet. Foreløpig har vi ikke nådd frem. Det må også gjøres noe med veien rundt nr.56. Det er også planer om å utnytte plenen foran nr. 56 ved å f.eks lage en felles grillplass. Det er nå i vår kjøpt inne en sittebenk som står på området.



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. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Årets resultat var på -7643.

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 200 256.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

Kommunale avgifter i EIDSVOLL kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 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 Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie.

Lån

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie har lån ikke lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: 06YES-DCWUS-E2FE4-IFJ3-HCV0P-IQU0V



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 06YES-DCWUS-E2FE4-IFJV3-HCV0P-IQU0V



HJERAMOEN 56, 58 OG 60 SAMEIE ORG.NR. 919 635 363, KUNDENR. 2571

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	528 000	518 400	518 000	634 000
Andre inntekter		0	253 449	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		528 000	771 849	518 000	634 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-4 512	-4 512	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-32 000	-32 000	-60 000
Avskrivninger	11	-9 667	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-14 336	-17 756	-15 000	-8 400
Forretningsførerhonorar		-72 908	-70 853	-72 600	-76 500
Konsulenthonorar	6	-20 535	-44 104	-16 000	-14 500
Drift og vedlikehold	7	-60 154	-359 564	-68 400	-1 851 900
Forsikringer		-80 065	-76 766	-80 600	-85 500
TV-anlegg/bredbånd		-116 350	-107 709	-111 000	-123 900
Andre driftskostnader	8	-101 843	-69 923	-57 850	-60 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-544 317	-783 187	-457 962	-2 290 400
DRIFTSRESULTAT		-16 317	-11 338	60 038	-1 656 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	8 967	10 033	0	0
Finanskostnader	10	-293	0	-63 000	-75 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 674	10 033	-63 000	-75 500
ÅRSRESULTAT		-7 643	-1 305	-2 962	-1 731 900
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-7 643	-1 305		

HJERAMOEN 56, 58 OG 60 SAMEIE ORG.NR. 919 635 363, KUNDENR. 2571

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			



10

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

ANLEGGSMIDLER

Andre varige driftsmidler	11	19 333	0
SUM ANLEGGSMIDLER		19 333	0

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		0	4 178
Forskuddsbetalte kostnader		29 450	28 007
Andre kortsiktige fordringer	12	53 125	53 125
Driftskonto OBOS-banken		140 221	142 164
SUM OMLØPSMIDLER		222 795	227 474

SUM EIENDELER		242 129	227 474
----------------------	--	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		219 590	227 233
SUM EGENKAPITAL		219 590	227 233

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		6 000	0
Leverandørgjeld		16 539	241
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 539	241

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		242 129	227 474
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Eidsvoll, 15.04.2023

Styret i Hjeramoen 56, 58 Og 60 Sameie

Gørild Karlsen\s\

Mariann Kragfoss\s\

Marit Nordheim\s\

Andre Sjøberg\s\

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Vedlegg 1

16 av 26

2571 Årsrapport til styrerommet.no (kopi).pdf



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	528 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	528 000

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 336.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 535
SUM KONSULENTHONORAR	-20 535

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

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 766
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 814
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-575
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 154

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-750
Verktøy og redskaper	-7 740
Driftsmateriell	-14 159
Snørydding	-60 750
Andre fremmede tjenester	-7 221
Andre kontorkostnader	-948
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 735
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 651
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-101 843

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	185
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 782
SUM FINANSINNTEKTER	8 967

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-293
SUM FINANSKOSTNADER	-293

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2022	29 000
Avskrevet i år	-9 667
	19 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	19 333

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-9 667****NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av leverandør	53 125
------------------------	--------



SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

53 125



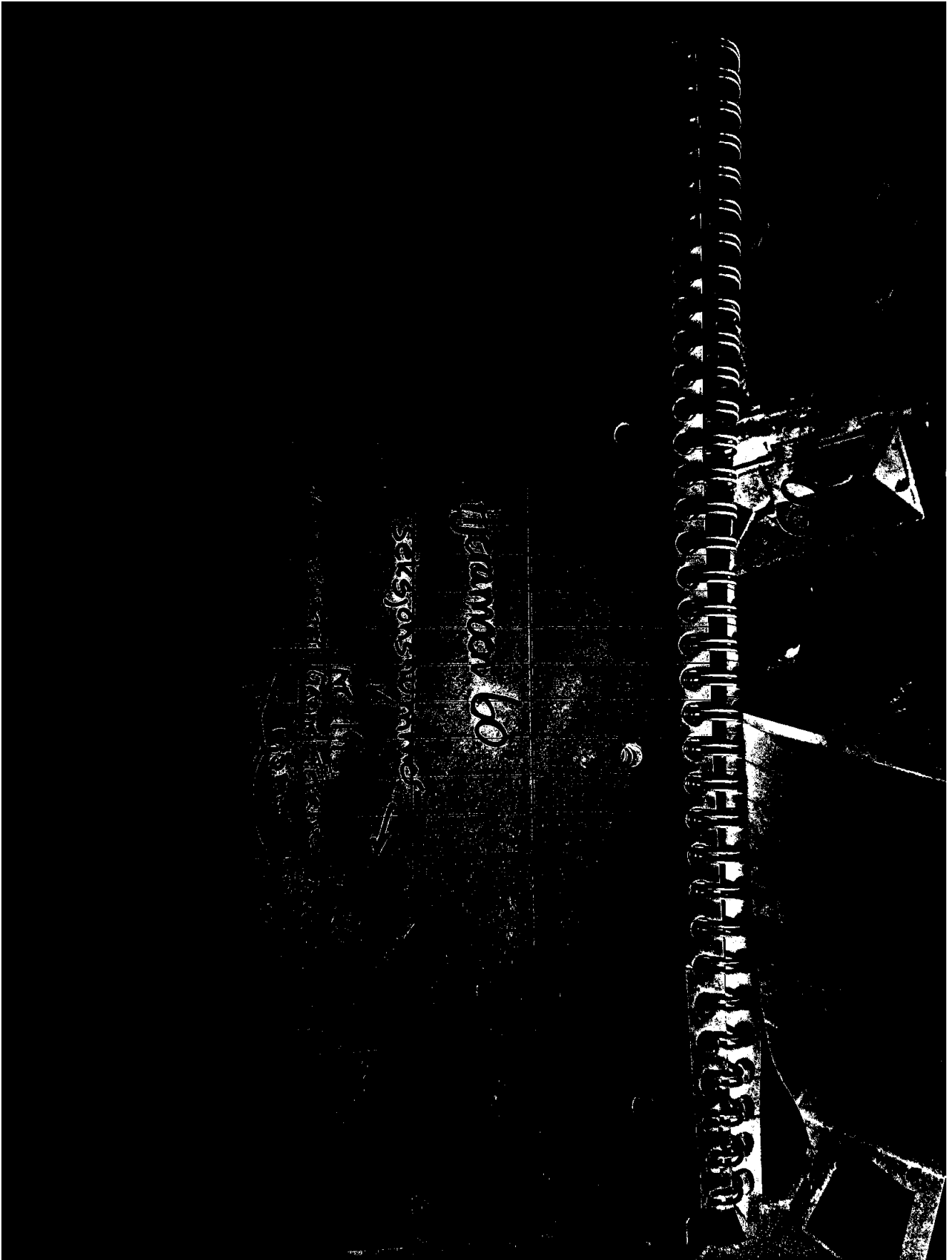
Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87137529. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering





AVTALE OM EKSKLUSIV BRUKSRETT

MELLOM

HJERAMOEN 56, 58 OG 60 SAMEIE (heretter kalt Sameiet)

OG

..... SEKSJON NR. (heretter kalt seksjonseier)

(i fellesskap benevnt partene)

1. Bakgrunn

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie består av 24 seksjoner i to etasjers rekkehusbebyggelse fordelt på tre rekker med åtte seksjoner i hver rekke. For tre av seksjonene på bakkeplan i den ene rekken har det oppstått et ønske om å få eksklusiv bruksrett til hageparsell utenfor sin seksjon.

Formålet med denne Avtalen er å avklare og presisere seksjonseiers bruksrett i Sameiet, herunder hvilke rettigheter og plikter som er knyttet til denne.

Styret har i årsmøte av ... fått fullmakt til å inngå avtalen.

2. Seksjonseiers stilling i Sameiet

Eier av seksjonsnummer X skal behandles på lik linje med de andre seksjonseierne, med mindre noe annet følger av denne Avtale.

3. Midlertidig eksklusiv bruksrett

Sameiet gir seksjonsnummer X midlertidig eksklusiv bruksrett til areal skravert på vedlegg 1 i X år fra inngåelse av avtalen. Bruksretten faller bort uten oppsigelse, men kan fornyes med vedtak fra årsmøtet.

Seksjonseier har rett til å sette opp et tregjerde på opptil 1 meters høyde. Bruksretten til arealet skal for øvrig kun brukes til det arealet er ment til (gressplen).

4. Vedlikeholdsplikt, utgiftsfordeling

Så lenge seksjon X har midlertidig eksklusiv bruksrett som omtalt under punkt 3, bærer seksjonen det hele og fulle ansvar for arealet med innretninger, herunder ansvar for vedlikehold, samt ansvar for eventuelle feil og mangler på arealet som måtte oppstå i bruksrettens varighet. Det utvidede ansvaret anses som vederlag for avtale om midlertidige bruksrett.

Samtlige seksjonseiere bærer sammen det hele og fulle ansvar for resten av sameiets fellesareal.



5. Utførelse av vedlikehold og oppgraderinger

Eier av seksjon X har plikt til å besørge et alminnelig godt vedlikehold av det areal med innretninger som seksjonseier har midlertidig eksklusiv bruksrett til.

Vedlikehold og oppgraderinger av arealet skal tilpasses eksisterende bebyggelse, areal og omgivelser slik at sameiet gir et ensartet og helhetlig inntrykk.

Planlagte vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger, herunder beplantning, skal forelegges styret i sameiet for forutgående godkjenning. Dette gjelder likevel ikke dersom arbeidene er behandlet eller skal behandles av Sameiets årsmøte.

Dersom sameiet har behov for tilgang til arealet som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til i forbindelse med vedlikeholdsarbeider og/eller oppgraderinger, plikter seksjonseier å stille arealet til disposisjon i perioden arbeidene pågår. Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert på arealet som seksjonseier har eksklusiv bruksrett til, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

6. Endring av avtale – oppsigelse

Denne avtale kan av begge parter sies opp med 3 måneders varsel. Avtalen kan likevel sies opp fra Sameiets side med 1 måneders varsel dersom seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter etter denne avtale.

Ved oppsigelse fra en av partene kan Sameiet kreve at forandringer på utearealene som er utført fjernes slik at arealene settes tilbake til opprinnelig stand (gressplen) på seksjonseiers bekostning.

7. Senere overdragelse – tinglysning

Denne avtale binder også senere seksjonseiere. En henvisning til avtalen skal også inntas i vedtektene og vedtas av årsmøte med to tredjedels flertall.

8. Vedlegg

Som del av denne avtale regnes:

Vedlegg 1: Kart over areal med midlertidig eksklusiv bruksrett

Denne avtale, med ett vedlegg, er utstedt i ett eksemplar til hver av partene.

* * *

-----, den XX.XX.XXXX

For Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

Eier av seksjon X
Blokkbokstaver:

Side 2 av 2

s__obosonvedleggsharepoint.com_personal_alexander_aalvik_obos_2023.02.26.ments_Skrivebord_Bla_Ny_Avtale om eksklusiv bruksrett.pdf



Kartutsnitt (002).pdf



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.06.23

Selskapsnummer: 2571 **Selskapsnavn:** Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

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.