



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 833 003  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOKKSUND STASJONSBY SAMEIE  
Forretningsadresse: Kirkeveien 36  
3300 HOKKSUND

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 22.01.2022 - 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 06.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 010 016	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 010 016</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 909 802	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 909 802</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 100 214</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 932	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 932</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		2 059	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 059</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 873</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 103 087</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 103 087</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 103 087</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 103 086	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 103 086</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		185 905	
Sum fordringer		185 905	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 330 518	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 330 518	
Sum omløpsmidler		1 516 423	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 516 423</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 103 086	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 103 086</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 103 086</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		184 242	
Annen kortsiktig gjeld		229 095	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>413 337</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>413 337</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 516 423</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 378440

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 833 003  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOKKSUND STASJONSBY SAMEIE  
Forretningsadresse: Kirkeveien 36  
3300 HOKKSUND

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 22.01.2022 - 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: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

#### 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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 928 833 003  
HOKKSUND STASJONSBY SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 010 016	
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 010 016</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 909 802	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 909 802</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 100 214</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 932	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 932</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		2 059	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 059</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 873</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 103 087</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 103 087</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 103 087</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 103 086	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 103 086</b>	



Organisasjonsnr: 928 833 003  
HOKKSUND STASJONSBY SAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		185 905	
Sum fordringer		185 905	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 330 518	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 330 518	
Sum omløpsmidler		1 516 423	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 516 423</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 103 086	
Sum opptjent egenkapital		1 103 086	



Sum egenkapital	1 103 086	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	184 242	
Annen kortsiktig gjeld	229 095	
Sum kortsiktig gjeld	413 337	0
Sum gjeld	413 337	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 516 423	0



Organisasjonsnr: 928 833 003  
HOKKSUND STASJONSBY 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

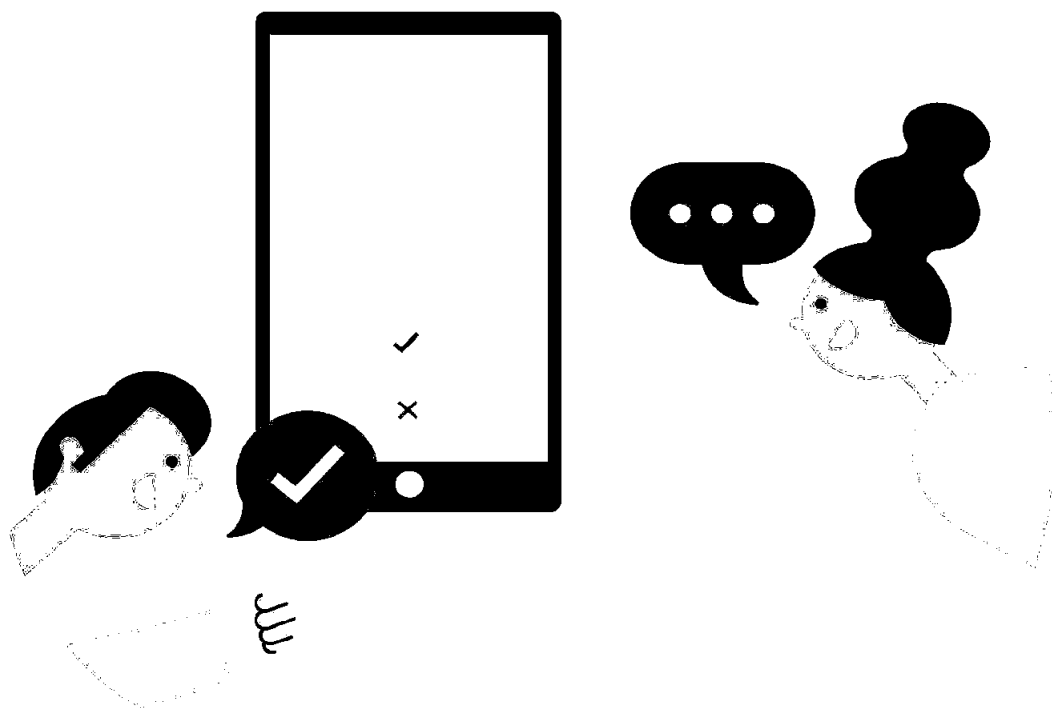
**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Hokksund Stasjonsby Sameie

20. april 2023

Selskapsnummer: 2323





## Velkommen til årsmøte i Hokksund Stasjonsby 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. april 2023 kl. 18:00, Haug Kirke møtelokaler, Hokksund.

### 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. Husordensregler
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Hokksund Stasjonsby Sameie**



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. Årsregnskap 2022 og styrets årsrapport.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-

Sak 4

**Husordensregler**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Husordensregler må godkjennes av sameiet.

**Forslag til vedtak**

Husordensregler godkjennes

**Vedlegg**

2. Husordensregler.pdf

Sak 5

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøte.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem.:

- Gjermund Nyhus
- Trond Andreas Regstad  
Ønsker å bidra til å få sameiet fungerende og stabilt.

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Roger Olsen
- Veronica Bergli



Ønsker gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mette Røisgård Pettersen  
Ønsker å gjøre en innsats for et godt miljø.
- Varamedlem 2 velges på årsmøte



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mona Elisabeth Klausen	Kirkeveien 40
Styremedlem	Veronica Bergli	Kirkeveien 42
Styremedlem	Stine Røed Olsen	Trikotasjegata 5
Styremedlem	Roger Olsen	Kirkeveien 36
Styremedlem	Trond Andreas Regstad	Kirkeveien 38

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [hokksundstasjonsby@styrerommet.no](mailto:hokksundstasjonsby@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Hokksund Stasjonsby Sameie

Sameiet består av 113 seksjoner.

Hokksund Stasjonsby Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928833003, og ligger i ØVRE EIKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 106

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

Hokksund Stasjonsby 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.



## INNLEDNING

Hokksund Stasjonsby har 113 eierseksjoner, ink. 112 selveierleiligheter og 1 garasjeseksjon. Utbygger for Hokksund Stasjonsby er Borge Eiendomsutvikling AS. Innflyttingen startet i mars 2022 og utbygger har fortsatt 5 usolgte leiligheter. Øvre Eiker Kommune har gitt godkjent ferdigstillelse av bygget i desember 2022. Hokksund Stasjonsby Sameie har ved utgangen av året ca. 190 beboere.

## Styret i sameiet

Det konstituerende årsmøtet for sameiet ble holdt 3/3-2022 og et ekstraordinært årsmøte 23-26/6 2022 for valg av nytt styre. Styret har 5 medlemmer, ingen varamedlemmer.

- Styreleder mars-juni 2022: Ole Kristoffer Brotangen Sagløyken
- Styreleder juni 2022 – april 2023: Mona Klausen
- Styremedlem Trond A. Regstad
- Styremedlem Stine Røed Olsen
- Styremedlem Veronica Bergli
- Styremedlem mars-juni 2022: Mona Klausen
- Styremedlem juni-april 2023: Roger Olsen

Styret følger opp sameiets drift og regnskap og har gjennomført 21 styremøter i 2022. Det er gitt jevnlig oppdateringer til seksjonseiere og beboere på Vibbo, samt styrets statusbrev i august og julebrev i desember.

## AB Entreprenør konkurs

AB Entreprenør er utbygger sitt datterselskap, og dette var lokalisert i Hokksund. Dessverre gikk AB Entreprenør konkurs 11.mai og fra denne dato avviklet lokal byggeledelse både brakkerigg og arbeidsfolk. Informasjon ble gjennomgått på et beboermøte, med fokus på mulige konsekvenser for sameiet. Konkursen medførte mye ekstraarbeid, og advokatbistand ble etablert. Borge Eiendomsutvikling AS har overtatt det praktiske arbeidet med ferdigstillelsen av bygget etter konkursen. Styret har erfart at ferdigstillelsen har gått betydelig saktere enn forventet, og med vanskeligere arbeidsvilkår. Ved utgangen av året er styret likevel positive til hvordan utfordringer har løst seg, og en grei dialog med utbygger.

## Gulvvarme

Utbygger har etablert gulvvarme med forbruksmåler i hver leilighet. Da AB Entreprenør gikk konkurs 11.mai 2022, så resulterte dette i at avtalen om forbruksfakturering ble annullert. Styret har brukt noe tid på kartlegging av ny avtale for å kunne bruke de installerte målerne fra Brunata AS. Hver boenhet har betalt gulvvarme med et akonto-beløp til sameiet, månedlig. Dette blir avregnet mot forbruk når systemet er klart .....

## Solskjerming

Styret har innhentet seksjonseieres ønske om utvendig solskjerming, og har innhentet flere tilbud. Til slutt valgte styret å inngå en samarbeidsavtale med Alfa Solskjerming, som enerådende leverandør til leilighetene i sameiet. Avtalen ble presentert på Vibbo 6.10.22 og på et beboermøte 13.10.2022. Avtalen innebærer at styret kun godkjenner utvendig solskjerming fra Alfa Solskjerming inkl. bestemt type og farge markise, screens og levegg.

## Tiltak for bomiljøet

Styret har arbeidet aktivt for å lage et godt bomiljø og her nevnes bl.a.

- Husordensregler, flere bruksregler samt retningslinjer for dyrehold
- innkjøp av utemøbler på takterrassen



- beboergruppe for å ivareta beplantning

Sameiet benytter Vibbo til informasjon og kommunikasjon mellom eiere, beboere og styret.

### Felleskostnader

Sameiet fakturerer felleskostnader til hver seksjonseier månedlig, via OBOS.

Ved oppstart hadde sameiet følgende felleskostnader pr. boenhet:

kr 20,- for felleskostnader x m<sup>2</sup>

kr 12,- for gulvvarme x m<sup>2</sup>

kr 390,- for tv/bredbånd fra Telenor

kr 150,- for p-plass i garasjen pr kjøpte eller leide plass

Følgende endringer har skjedd og er varslet:

- renovasjon ble innført som eget punkt for felleskostnader pr. boenhet fra 1.10.2022.

- felleskostnader øker fra kr 20,- til 24,- x m<sup>2</sup> pr boenhet fra 1.1.2023.

- tv/bredbånd fra Telenor øker med kr 30,- til kr 420,- fra 1.3.2023.

### Brannsikring og brannvern

Styret har etablert instruks for beboere ved brannalarm og har gjort flere praktiske tiltak.

Sameiet har hatt utfordringer med brannalarmer pga. matlaging. Flere tiltak er gjennomført

for å bedre situasjonen:

- justert sensitiviteten på røykvarslerne i leilighetene

- økt responstiden fra 2-5 minutter pr leilighet – før alarmen går over hele bygget

- bestilt stopp-knapp i hver etasje i alle oppganger

### Ny benevnelse for oppganger

Benevnelsen bygg A, B og C ble i 2022 erstattet med gateadresser, etter anbefaling fra brannvesenet. Eksempelvis leilighet A1-306 fikk ny benevnelse 36-306.

### Vannlekkasje

Det oppstod en vannlekkasje i U1 den 12. desember. Lekkasje ble reparert, men medførte tap av varmt vann i sameiets varmeanlegg. Konsekvensen ble redusert varme til leilighetene og fellesarealene i noen dager, før situasjonen var tilbake til normalen.

### Sprekk i betonggulvet i garasjen

Det er oppdaget flere sprekker i betonggulvet i U1, som medfører at vann renner ned i U2.

Problemet tydeliggjøres ved mye snøvær, og mye vann ligger da i begge garasjenivåene.

Enkelte steder i U2 er det også oppdaget vannlekkasje/guffe som drypper fra taket, og

som gir lakkskader på bilene. Utbyggers representant var på befaring 16.januar 2023 og vi

avventer tilbakemelding om tiltak.

### Skader på takterrassen

I oktober hadde vi uvedkommende på takterrassen, og disse gjorde hærverk som

resulterte i ødeleggelser og skader. Skadene er anmeldt som hærverk til politiet. Som

nødvendig tiltak ble dørkode til ytterdører/oppgangene avvirket.

### Planer for 2023

1. Avtale om forbruksfakturering av gulvvarme pr leilighet
2. 1-års kontroll for fellesområder (styret) og solgte leiligheter (seksjonseier)
3. Egenkontroll HMS pr leilighet

**Sameiets fellesanlegg**

Utvendig har vi et felles gårdsrom med beplantning og sittegrupper. Og på takterrassen er det terrasse møbler til felles benyttelse. Videre har vi trimrom, garasjeanlegg, kjellerboder og sykkelparkering. Av tekniske installasjoner er det fellesanlegg for VVS, gulvvarme, varmt tappevann, sprinkleranlegg, varmepumpe, fyrkjele, brannvarsling og brannvernstyr.

**Sameiets fellesavtaler**

Sameiet drifter fellesavtaler som byggforsikring, elbil-ladere, systemlås-/nøkler og GSM-key, renovasjon, renhold og matteleie for oppgangene, vintervedlikehold, vaktmester, el-kontroll, brannsikring.

Sameiet drifter også fellesordninger til boenhetene, som: tv/bredbånd, nøkler, gulvvarme og varmt tappevann.

**Sameiets serviceavtaler**

For å ta vare på bygget og bomiljøet har vi flere serviceavtaler, eksempelvis

- Trappevask og matteleie ved oppganger
- Vaktmestertjeneste med ukentlig tilsyn
- Heiser tilsyn og kontroll
- VVS og rørlegger
- Elektrisk anlegg
- Brannsikring og brannvern
- Renovasjon
- Snørydding og vintervedlikehold
- Garasjeåpner GSM-key system



## 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.

### 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 1 103 087.

## 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

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 Hokksund Stasjonsby Sameie.

### Lån

Hokksund Stasjonsby Sameie har 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 kr 30 økning av felleskostnadene (tv/bredbånd) fra 01.03.23.

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 Hokksund Stasjonsby Sameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hokksund Stasjonsby 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.

#### 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.

#### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 avgjøre 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>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: WX022-CU18C-8MMSP-TCES-5Z26S-BQ0D4



**HOKKSUND STASJONSBY SAMEIE**  
**ORG.NR. 928 833 003, KUNDENR. 2323**

**RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 22.01.22 - 31.12.22**

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>			
Innkrevde felleskostnader	2	2 469 626	3 881 000
Andre inntekter	3	540 390	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 010 016</b>	<b>3 881 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
Personalkostnader		0	-28 000
Styrehonorar		0	-200 000
Revisjonshonorar	4	-12 303	0
Forretningsførerhonorar		-104 156	-150 000
Konsulenthonorar	5	-57 288	-20 000
Drift og vedlikehold	6	-284 433	-703 000
Forsikringer		-125 622	-193 000
Kommunale avgifter	7	-323 018	-457 500
Energi/fyring	8	-486 634	-923 000
TV-anlegg/bredbånd		-347 749	-524 000
Andre driftskostnader	9	-168 598	-609 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 909 802</b>	<b>-3 807 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 100 214</b>	<b>73 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>			
Finansinntekter	10	4 932	0
Finanskostnader	11	-2 059	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 873</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 103 086</b>	<b>73 500</b>
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital		1 103 086	



**HOKKSUND STASJONSBY SAMEIE**  
**ORG.NR. 928 833 003, KUNDENR. 2323**

**BALANSE**

	Note	2022
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser på felleskostnader		9 238
Forskuddsbetalte kostnader		176 632
Andre kortsiktige fordringer	12	35
Driftskonto OBOS-banken		797 044
Sparekonto OBOS-banken		533 474
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 516 423</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 516 423</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Opptjent egenkapital		1 103 086
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 103 086</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 324
Leverandørgjeld		184 242
Påløpte kostnader		151 771
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>413 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 516 423</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Øvre Eiker, 16.03.2023  
Styret i Hokksund Stasjonsby Sameie

Mona Elisabeth Klausen /s/

Veronica Bergli /s/

Roger Olsen /s/

Stine Ræed Olsen /s/

Trond Andreas Regstad /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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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

Felleskostnader	1 163 448
Gulvvarme	698 066
Internett	399 165
Parkering	138 835
Renovasjon	70 112
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 469 626</b>

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

Nøkler	5 390
Oppstartskapital	535 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>540 390</b>

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 303.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 000
Takstkjeden Drammen AS	-12 000
Drammen Takstsenter AS	-9 288
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 288</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-46 269
Drift/vedlikehold VVS	-63 567
Drift/vedlikehold elektro	-22 805
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 844
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 728
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 347
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 773
Kostnader dugnader	-100
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-284 433</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 916
Renovasjonsavgift	-319 102
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-323 018</b>

**NOTE: 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-472 947
Andre fyringskostnader	-13 688
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-486 634</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 973
Vaktmestertjenester	-18 652
Renhold ved firmaer	-106 416
Snørydding	-12 758
Andre fremmede tjenester	-2 682
Kontor- og datarekvista	-4 354
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 030
Andre kontorkostnader	-4 014
Bank- og kortgebyr	-2 866
Velferdskostnader	-4 853
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-168 598</b>



10

Hokksund Stasjonsby Sameie

**NOTE: 10**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 105
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	353
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>4 932</b>

**NOTE: 11**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2 059
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 059</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr OBOS	35
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>35</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 8082222. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



## Husordensregler

HUSORDENSREGLER FOR HOKKSUND STASJONSBY BOLIGSAMEIE, REVIDERT  
12.04.22

### 1. FORMÅLET MED HUSORDENSREGLENE

For å beholde og videreutvikle et godt bomiljø i Hokksund Stasjonsby sameie, skal vedtatte husordensregler følges. Husordensreglene gjelder for alle seksjonseiere, leietakere eller andre personer som får adgang til leilighetene. Husordensreglene gjelder for bruk av leilighetene, fellesareal, boder, garasjeanlegg og uteområder. Alle beboere er forpliktet til å følge vedtatte husordensregler. Husordensreglene vedtas av styret. Styret har rett til å gjøre endringer i husordensreglene.

### 2. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Beboere som opplever brudd på husordensreglene fra naboer oppfordres til å ta dette opp direkte med den det gjelder. Dersom dette ikke fører fram kan beboer kontakte styret og sende skriftlig klage. Styret gir deretter muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i Hokksund Stasjonsby sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

### 3. VED INNFLYTTING I LEILIGHETEN

Ved utleie av leiligheter skal seksjonseiere gi informasjon til leietakerne om Vedtekter og Husordensregler for Hokksund Stasjonsby sameie.

### 4. HUSORDENSREGLER FOR BRUK AV EIERSEKSJONEN / LEILIGHETEN

#### Støy

Beboere skal sørge for ro og orden i og utenfor sin leilighet. Mellom kl. 23 til kl. 07 må beboere vise særlig hensyn, slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. Beboere må være spesielt oppmerksomme på støy som kommer fra for eksempel musikk, vaskemaskiner og oppussingsarbeid o.l. Beboere oppfordres til å varsle sine naboer om aktiviteter som medfører støy og påregnelig sjenanse for naboer.

#### Tepper og tørking av tøy

Teppebanking og lufting av tepper på terrasser og balkonger bør unngås. Tørking av tøy på terrasser og balkonger bør skje uten at det er til sjenanse / synlig for naboene.



## Grilling på terrasser og balkonger

Bruk av kullgrill og engangsgrill er forbudt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt, men utvis hensyn.

## Kjøkkenvifte

Det er anbefalt å la kjøkkenviften stå på 10 minutter før og etter matlaging slik at filteret får rens seg selv.

## Oppussing / endringer i eierseksjoner eller øvrig bygningsmasse

Det er ikke tillatt å foreta endringer i bærende konstruksjoner i leilighetene. Det er ikke tillatt å foreta fasadeendringer som f.eks. utvendig maling, innglassing av terrasser, eller private parabolantennar. Styret skal godkjenne alle typer fasadeendringer, og ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

## Annet

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Lufteventiler i leiligheten bør være åpne for å forhindre sopp- eller muggdannelse.

## 5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men det må ikke være til sjenanse for naboer. Hunder skal luftes i bånd og være under kontroll. Det er tillatt å ha med husdyr i sameiets felles utearealer, men vi ønsker at lufting av husdyr foregår utenfor disse områdene. Eier av husdyr er pliktet til å plukke opp/vaske etter sitt husdyr.

## 6. SØPPELHÅNTERING

Husholdningsavfall sorteres i sameiets renovasjonssystem som er plassert i fellesområdet. Det må ikke kastes miljøfarlig avfall som f.eks. elektriske apparater, lyspærer, batterier, malingsspann o.l. i sameiets renovasjonssystem. Beboere skal håndtere eget søppel på en riktig og ryddig måte; alle poser skal knytes godt.

## 7. FELLESOMRÅDER

### Innvendig

Sko, sykler, leker, sportsutstyr o.l. skal ikke stå i korridorene. Disse må enten tas med inn i egen leilighet / bod eller låses inn i felles sykkelboder på området. Dette grunnet renhold, brannfare og ønske om ryddige fellesområder. Det er ikke tillatt å plassere møbler eller andre gjenstander i bodkorridorene i underetasjen. Løse gjenstander som står / oppbevares i



oppganger eller kjellerganger vil bli fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning. Det skilles ikke på om gjenstandene kan karakteriseres som søppel eller verdifulle bruksgjenstander. Ytterdørene skal være låst til enhver tid. Røyking er ikke tillatt på innvendige fellesarealer.

## Utvendig

Beboere oppfordres til å ta vare på utvendige fellesområder, deriblant bygninger, trær, busker, blomster og gressplener. Ballspill mot vegger og foran inngangspartier er ikke tillatt. Ta hensyn til hverandre når dere oppholder dere i sameiets felles uteareal, samt takterrasse. Røyking er ikke tillatt i sameiets felles utearealer.

## 8. BILFRIE GANGVEIER OG FELLESAREALER

Gangveiene og fellesarealene skal være bilfrie. Det er kun tillatt å kjøre på gangveiene i forbindelse med transport av syke og funksjonshemmede, flyttetransport, transport av møbler, hvitevarer og andre store / tunge varer. Annen kjøring og parkering på gangveier er ikke tillatt. Kjøring på gangveier er til stor sjenanse for naboer og potensielt farlig for barn som leker på uteområdene.

## 9. GARASJEANLEGG

### Regler for bruk av garasjeanlegget

1. All kjøring i garasjeanlegget må være forsiktig og hensynsfull.
2. Farten skal være lav.
3. Det er bare tillatt å parkere bil på egen parkeringsplass.
4. Det er ikke tillatt å oppbevare mer enn boden rommer.
5. Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.
6. Feilparkerte biler blir fjernet uten forvarsel for seksjonseiers regning.
7. Det er ikke tillatt å bruke skjøteledninger til lading av el-bil eller andre elektroniske installasjoner.

## 10. SOLSKJERMING

Alle som ønsker solskjerming må kontakte styret for bestilling. Dette er for å hindre at vi får flere ulike typer solskjerming på bygget.



## 11. SKADE PÅ SAMEIETS FELLES EIENDOM

### Branntavle

Det er ikke tillatt å røre branntavlene som henger ved hovedinngangen til hver oppgang. Det er kun brannvesenet som skal benytte dette.

### Brannvarsler

For alles sikkerhet, skal ikke brannvarslerne i leiligheten røres/tas ned. Dersom noen tar ned røykvarsleren sin, vil det gå en alarm i oppgangen frem til den settes opp igjen.

### Teknisk rom

Ingen skal inn i de tekniske rommene i Hokksund Stasjonsby. Det er bare profesjonelle og styret som har tillatelse til å være her. Skader på tekniske rom fører til erstatningsansvar for den ansvarlige.

### Uteareal

Skader og hærverk på sameiets felles arealer/eiendom fører til et erstatningsansvar for den ansvarlige. Hver beboer har ansvar for skader som vedkommende eller besøkende hos vedkommende har laget.

Vedtatt av styret v/ Hokksund stasjonsby

11.04.22 Hokksund



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**Selskapsnummer:** 2323 **Selskapsnavn:** Hokksund Stasjonsby 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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