



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 002 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HJØRNERØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Avd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 611 673	2 914 283
Sum inntekter		2 611 673	2 914 283
Kostnader			
Lønnskostnad		101 549	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 512	3 512
Annen driftskostnad		1 594 522	1 566 574
Sum kostnader		1 699 583	1 667 071
Driftsresultat		912 090	1 247 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 459	24 076
Sum finansinntekter		29 459	24 076
Annen finanskostnad		335 360	169 240
Sum finanskostnader		335 360	169 240
Netto finans		-305 901	-145 164
Resultat før skattekostnad		606 189	1 102 049
Årsresultat		606 189	1 102 049
Totalresultat		606 189	1 102 049
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 189	1 102 049
Sum overføringer og disponeringer		606 189	1 102 049



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 171 993	50 171 993
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 628	16 140
Sum varige driftsmidler		50 184 620	50 188 132
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		29 764	11 325
Sum finansielle anleggsmidler		29 764	11 325
Sum anleggsmidler		50 214 385	50 199 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 419	85 721
Sum fordringer		77 419	85 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 945	968 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 945	968 883
Sum omløpsmidler		1 270 364	1 054 604
SUM EIENDELER		51 484 748	51 254 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 842 880	19 236 691
Sum opptjent egenkapital		19 842 880	19 236 691
Sum egenkapital		19 847 080	19 240 891
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 904 911	9 336 991
Øvrig langsiktig gjeld		22 415 071	22 397 059
Sum annen langsiktig gjeld		31 319 982	31 734 050
Sum langsiktig gjeld		31 319 982	31 734 050
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		311 320	274 064
Leverandørgjeld		6 288	4 295
Annen kortsiktig gjeld		78	761
Sum kortsiktig gjeld		317 686	279 120
Sum gjeld		31 637 668	32 013 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 484 748	51 254 061



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371491

Enheten

Organisasjonsnummer: 885 002 692
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HJØRNERØD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Åvd. Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 885 002 692
HJØRNERØD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 611 673	2 914 283
Sum inntekter		2 611 673	2 914 283
Kostnader			
Lønnskostnad		101 549	96 985
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 512	3 512
Annen driftskostnad		1 594 522	1 566 574
Sum kostnader		1 699 583	1 667 071
Driftsresultat		912 090	1 247 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 459	24 076
Sum finansinntekter		29 459	24 076
Annen finanskostnad		335 360	169 240
Sum finanskostnader		335 360	169 240
Netto finans		-305 901	-145 164
Resultat før skattekostnad		606 189	1 102 049
Årsresultat		606 189	1 102 049
Totalresultat		606 189	1 102 049
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		606 189	1 102 049
Sum overføringer og disponeringer		606 189	1 102 049



Organisasjonsnr: 885 002 692
HJØRNERØD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		50 171 993	50 171 993
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		12 628	16 140
Sum varige driftsmidler		50 184 620	50 188 132
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		29 764	11 325
Sum finansielle anleggsmidler		29 764	11 325
Sum anleggsmidler		50 214 385	50 199 458
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		77 419	85 721
Sum fordringer		77 419	85 721
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 945	968 883
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 192 945	968 883
Sum omløpsmidler		1 270 364	1 054 604
SUM EIENDELER		51 484 748	51 254 061

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 200	4 200



Sum innskutt egenkapital	4 200	4 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	19 842 880	19 236 691
Sum opptjent egenkapital	19 842 880	19 236 691
Sum egenkapital	19 847 080	19 240 891
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 904 911	9 336 991
Øvrig langsiktig gjeld	22 415 071	22 397 059
Sum annen langsiktig gjeld	31 319 982	31 734 050
Sum langsiktig gjeld	31 319 982	31 734 050
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	311 320	274 064
Leverandørgjeld	6 288	4 295
Annen kortsiktig gjeld	78	761
Sum kortsiktig gjeld	317 686	279 120
Sum gjeld	31 637 668	32 013 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	51 484 748	51 254 061



Organisasjonsnr: 885 002 692
HJØRNERØD BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3564

Hjørnerød Borettslag





Velkommen til årsmøte i Hjørnerød Borettslag

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:

18. april 2024 kl. 17:00, Skogstrand I.L..

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Montere varmepumper
8. Ferdigstille ladepunkter mellom garasjene, med betalingsløsning.
9. Male rekkverk og gelender i alle trapper, og ved inngangsdører
10. Stenge overgang fra garasje nr. 7 over Veumveien.
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Hjørnerød Borettslag



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.

Styrets innstilling

Roar Andersen fra OBOS Eiendomsforvaltning AS foreslås.

Forslag til vedtak

Roar Andersen velges

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 Roar Andersen foreslått. Protokollvitne(r) foreslås og velges på møtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg
1. 3564-Årsrapport-årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 93.000,- som er tilsvarende budsjettert.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 93.000,-



Sak 7

Montere varmepumper

Forslag fremmet av:

Kjersti Paar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det tas opp på generalforsamling om å få montere varmepumper i vårt borettslag. Det er jo generalforsamlingen som kan avgjøre det, forstod jeg. Har sjekket litt om pris og f.eks. Wilfa gulvpumpe ligger på kr 20.995,- ferdig montert, og Wilfa veggmodell kr 18.995,- ferdig montert. Det kan sikkert bli en bedre pris hvis det er flere med om det. Håper det kan la seg gjøre nå. Mye å spare på dette.

Styrets innstilling

Vi ønsker å få en befaring for å sjekke støy. Det bør også vurderes hvor slike pumper monteres, slik at den ikke vender mot naboens soverom eller terrasse. Styre avventer å godkjenne dette til mer info ligger på bordet.

Forslag til vedtak

Ønske om tillatelse til å montere varmepumpe. Behandles på generalforsamlingen.

Sak 8

Ferdigstille ladepunkter mellom garasjene, med betalingsløsning.

Forslag fremmet av:

Nina Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Spørsmål om når ladere som er satt opp mellom garasjen blir ferdigstilt, slik at gjester har tilgang til å få ladet, når de er på besøk.

Styrets innstilling

Vi mener at el.selskapets forslag om å bruke egne ladere for sin gjest, er den beste løsningen, da kostnader holdes innen det private behov.

Forslag til vedtak

Ferdigstille ladepunkter mellom garasjene.



Sak 9

Male rekkverk og gelender i alle trapper, og ved inngangsdører

Forslag fremmet av:

Nina Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Male rekkverk og gelender i alle trapper, og ved inngangsdører

Sak 10

Stenge overgang fra garasje nr. 7 over Veumveien.

Forslag fremmet av:

Lilly Hystad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Angående overgangen fra garasje nr. 7 over Veumveien til sykkel/gangstien. Her krysser skolebarn, turgåere, syklist, hunde-luftere, og mange flere veien. Det har blitt en snarvei. Alle vet at Veumveien er svært trafikkert. Det er heller ikke markert noe gangfelt, og det er svært uoversiktlig her ved "Bommen". Folk i alle aldre har gått over snøhaugen v/garasjerekkja i vinter, og ut på den glatte Veumveien. At det ikke har skjedd en ulykke, er utrolig. Livsfarlig overgang! Noe må gjøres NÅ! Det kom et vedtak på Generalforsamlingen i 2018, om stenging for all overgang her. Forslag til generalforsamlingen i første omgang: Sperre med en kraftig kjetting over bommen. Dekke til skilt med: OBS! Se opp for kryssende biltrafikk.

Styrets innstilling

Denne saken har blitt diskutert tidligere da beboere syd i borettslaget synes det er en uting at denne ut/inngangen blir benyttet til og fra skolen. Vi tenker at det er barnas foresatte som må ta en avgjørelse på om deres barn får benytte denne gangmuligheten. Styret informerer alltid nye beboere med barn om dette. Styret ser også en mulighet til å stenge åpningen da borettslaget har behov for flere parkeringsplasser. Vi tenker da å engasjere et firma, som kan legge frem en plan for to parkeringsplasser helt sør. Dette prosjektet har en høy kostnad, og styret ønsker ikke å godkjenne dette forslaget nå. Dette på grunn av at bygningsmassen må ha høyeste prioritet her hos oss, og budsjettene er stramme.

Forslag til vedtak

Stenge overgang fra garasje nr. 7 over Veumveien.

Sak 11



Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kari Saltvik
Stiller til gjenvalg
- Roy Arne Lindberg
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tone Lis Segerblad	Jorunstien 58
Nestleder	Kari Saltvik	Jorunstien 64
Styremedlem	Roy Arne Lindberg	Jorunstien 20
Varamedlem	Helle Delås	Jorunstien 40

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Kari Saltvik Jorunstien 64

Varadelegert

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 Hjørnerød Borettslag

Borettslaget består av 42 andelsleiligheter.

Hjørnerød Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 885002692, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

210 1197

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hjørnerød Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



STYRETS ARBEID 2023.

- Det har blitt avholdt 8 styremøter og distribuert ut 11 stk infobrev.
- Alle møter har vært beslutningsdyktige.
- Årsmøte/generalforsamling ble avholdt 12.04.2023 på Skogstrand klubbhus.

ARBEID SOM ER GJENNOMFØRT.

- Snekker arbeide:
Styret har gjennomført en befaring med et nytt snekkerfirma ved navn Norli A/S. Dette for at borettslaget har behov for å få gjennomført planer/arbeid på bygningsmasse i tide på de ulike årstider. Vi fikk prisoverslag over div arbeid som måtte gjøres og dette ble akseptert og godkjent av styret
Det ble oppdaget mye råte i bærebjelken (trapp) opp til Nr 70 og 72. Dette er nå utbedret og beboere kan igjen gå trygt opp trappen.
Snekkeren har også fått på plass ny terrassedør i Nr 80.
- Portservice.
Styret har også hatt en befaring med Portservice for å rangere garasjeporter ut fra råteangrep.
Det har blitt skiftet ut 3 stk porter i 2023.
- Rentokil.
Vi får besøk av Rentokil med jevne mellomrom for å være trygge på at vi holder skadedyr som mus og rotter borte. De legger ut åte, samt sjekker om vi som bor her følger deres råd.
De er fortsatt misfornøyde med at lokket på søppeldunker ikke er lukket og at plastavfall ligger på gulvet i avfallsrommet. Dette er grunnen til at skadedyrene kommer.
Problemet med at beboere setter fra seg symaskiner, lamper, tørkestativ ol i søppelboden er nok en gang et tema. Dette er ikke greit og alle beboere må selv kaste slike ting på Frevar. Styret ønsker ikke å ta denne jobben og håper nå at dette respekteres.
- Ren Bolig har som vanlig utført sine oppgaver godt. Dette gjelder snørydding ,strø sand når det er glatt samt klipp av gress, busker og trær. Det meste av hekk, busker og trær i fellesarealene hadde grodd langt over de målene vi må forholde oss til og derfor ble det klippet godt ned denne gangen. I år ble det også ekstra utfordrende da det var mengder med snø som skulle håndteres. Styret hang på telefonen så snart det ble et problem og Nidar som sitter i sjefsstolen håndterer alltid slike problemer på en ryddig måte. Det må sies at når været lager kaos kan vi ikke alltid få førsteprioritet, men jobben blir alltid gjort.
- Dugnad.
6 mai var det nok en gang tid for å brette opp armene for en felles dugnad. Det er hyggelig å se at en fin flokk med naboer stiller opp for fellesskapet og vår kjære nabo Ingunn serverte vafler til arbeidsflokken. Kaffe medbringes på termos og latteren er smittende når vi samles. Slike dager er hyggelige og fletter sammen et godt naboforhold.
- Det er alltid noen gjøremål som står i kø for bistand av oss i styret. Tre plasttak falt ned pga tung snø, beboer har hatt vannlekkasje, det trekker fra dører og lekker fra terrasser i 2 etg. Alt registreres og vi jobber mot målet med et budsjett som sier at vi må ta litt etter litt.
- Styret har som vanlig delt ut nye filter til ventilasjonsanlegget. Viktig at vi alle er flinke til å følge opp dette.



PÅGÅENDE ARBEIDSPLANER.

- Dette året er fortsatt preget av at verden har blitt snudd på hodet. Økonomien har blitt ekstrem stram og prisene har øket i været.
- Styret har det siste året prioritert og rangert etter behov og råd som vi får fra fagfolk.. Vedlikehold av bygningsmasse må alltid prioriteres. Norli A/S vil fortsette sitt arbeid her hos oss og når våren banker på vil råte på kledning og lister på vinduer gå gjennom lupen til snekkermannen .Det skal byttes en drager i Nr 80 pga råteproblem.
- Maling av håndreker skal også prioriteres og vi skal i nærmeste fremtid ta en befaring med en maler som vil komme med et tilbud til oss.
- Vi har planer om å jobbe videre med utskifting av garasjeporter. Styret følger rangeringen Portservice laget i 2023, hvor porter med størst angrep av råte står øverst på listen. Vi håper at det er økonomisk rom for å skifte 2-3 garasjeporter denne våren/sommeren
- Terrasser som lekker og skaper problemer skal også være med på prioriteringslista. Pristilbud skal først på bordet og vurderes.

Styret vil takke dere alle for godt naboskap. Husk at det alltid passer med en klem og raushet er et must 😊 😊 😊



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen.

Eventuelle innbetalinger av andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettetert en økning på 10% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Forsikringspremien for 2024 er budsjettetert med en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

Lån

Hjørnerød Borettslag har lån i Husbanken, OBOS Banken.

Lån i Husbanken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

Lån i OBOS Banken har flytende rente, og en total løpetid på 30 år.

I tillegg har borettslaget et lån gitt av OBOS (fhv. FOBBL), som er rente- og avdragsfritt frem til overnevnte lån i Husbanken er nedbetalt.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 6% for 2024

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Hjørnerød Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hjørnerød Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3 av 27 93502-Årsrapport-årsregnskap.pdf



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>.

Sarpsborg, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



HJØRNERØD BORETTSLAG ORG.NR. 885 002 692, KUNDENR. 3564

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	775 484	594 330	775 484	952 678
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	606 189	1 102 049	651 500	577 650
Tilbakeføring av avskrivning	13 3 512	3 512	3 500	3 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -432 080	-522 720	-500 000	-429 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14 0	-401 621	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-427	-66	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	177 194	181 154	155 000	152 150
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	952 678	775 484	930 484	1 104 828
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 270 364	1 054 604		
Kortsiktig gjeld	-317 686	-279 120		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	952 678	775 484		



HJØRNERØD BORETTSLAG ORG.NR. 885 002 692, KUNDENR. 3564

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		576 449	540 678	547 896	587 736
Innkrevde felleskostnader	2	2 035 224	1 938 216	2 035 104	2 157 264
Andre inntekter		0	33 768	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 611 673	2 512 662	2 583 000	2 745 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 549	-11 985	-12 500	-13 100
Styrehonorar	4	-89 000	-85 000	-89 000	-93 000
Avskrivninger	13	-3 512	-3 512	-3 500	-3 500
Revisjonshonorar	5	-7 000	-5 125	-5 400	-7 350
Forretningsførerhonorar		-113 135	-108 575	-114 000	-120 000
Konsulenthonorar	6	-5 438	-3 885	-15 000	-10 000
Kontingenter		-8 400	-8 400	-8 400	-8 400
Drift og vedlikehold	7	-235 366	-369 045	-307 000	-234 000
Forsikringer		-228 832	-203 663	-224 000	-252 000
Kommunale avgifter	8	-486 670	-405 644	-436 000	-517 500
Energi/fyring		-19 581	-19 978	-16 000	-19 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 190	-227 102	-243 000	-282 000
Andre driftskostnader	9	-220 911	-215 156	-217 700	-232 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 699 583	-1 667 071	-1 691 500	-1 792 350
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		912 090	845 591	891 500	952 650
Innbetalt andel fellesgjeld		0	401 621	0	0
DRIFTSRESULTAT		912 090	1 247 212	891 500	952 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	29 459	24 076	10 000	15 000
Finanskostnader	11	-335 360	-169 240	-250 000	-390 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-305 901	-145 164	-240 000	-375 000
ÅRSRESULTAT					
		606 189	1 102 049	651 500	577 650
Overføringer:					
Til annen egenkapital		606 189	1 102 049		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	45 171 993	45 171 993
Tomt		5 000 000	5 000 000
Andre varige driftsmidler	13	12 628	16 140
Miljøbankkonto, øremerket		29 764	11 325
SUM ANLEGGSMIDLER		50 214 385	50 199 458
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		77 419	70 039
Andre kortsiktige fordringer		0	15 682
Driftskonto OBOS-banken		1 111 286	889 374
Sparekonto OBOS-banken		81 659	79 509
SUM OMLØPSMIDLER		1 270 364	1 054 604
SUM EIENDELER		51 484 748	51 254 061
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 42 * 100		4 200	4 200
Annen egenkapital	14	19 842 880	19 236 691
SUM EGENKAPITAL		19 847 080	19 240 891
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 904 911	9 336 991
Borettsinnskudd	16	22 385 800	22 385 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	29 271	11 259
SUM LANGSIKTIG GJELD		31 319 982	31 734 050
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 288	4 295
Påløpte renter		119 546	50 196
Påløpte avdrag		191 774	223 868
Annen kortsiktig gjeld	18	78	761
SUM KORTSIKTIG GJELD		317 686	279 120
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 484 748	51 254 061



11

Hjørnerød Borettslag

Pantstillelse	19	53 992 470	53 992 470
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.03.2024
Styret i Hjørnerød Borettslag

Tone Lis Segerblad /s/

Roy Arne Lindberg /s/

Kari Saltvik /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 035 224
Kapitalkostnader på IN-lån	575 766
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	683
Overført til kapitalkostnader	-576 449
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 035 224

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 549
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 549

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 2022/2023, og er på kr 89 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 438
SUM KONSULENTHONORAR	-5 438

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

Drift/vedlikehold bygninger	-70 648
Drift/vedlikehold VVS	-14 313
Drift/vedlikehold elektro	-17 749
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 233
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 923
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-78 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-235 366

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-135 520
Kommunale avgifter	-351 150
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-486 670

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 262
Driftsmateriell	-639
Vaktmestertjenester	-167 701
Andre fremmede tjenester	-11 772
Kontor- og datarekvisita	-1 125
Trykksaker	-1 519
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kontorkostnader	-888
Porto	-20
Bankgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-7 070
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-220 911

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 852
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 577
Kundeutbytte fra Gjensidige	23 030
SUM FINANSINNTEKTER	29 459

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-188 986
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-146 374
SUM FINANSKOSTNADER	-335 360

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2004	44 778 579
Tillegg 2006-2007	289 890
Baldakiner	14 000
Møte og styrerom	89 523
SUM BYGNINGER	45 171 993

Tomten ble kjøpt i 2004 .

Gnr.210/bnr.1197

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Belysning**

Tilgang 2013	26 427	
Avskrevet tidligere	-17 326	
Avskrevet i år	-1 762	
		7 339
Parkeringsplasser		
Kostpris	35 000	
Avskrevet tidligere	-27 961	
Avskrevet i år	-1 750	
		5 289
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		12 628

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-3 512****NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	13 277 121
Egenkapital fra IN tidligere	15 142 504
Egenkapital fra IN 2023	0
Reduksjon EK fra IN	-8 576 745
SUM ANNEN EGENKAPITAL	19 842 880

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-2 912 057	
Nedbetalt tidligere	92 930	
Nedbetalt i år	44 617	
		-2 774 510

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig, 2004	-28 606 670	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	7 238 668	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	387 463	
Nedbetalt tidligere, IN	15 142 504	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-5 838 035

OBOS (fhrv. FOBBL)

Rente- og avdragsfritt frem til lån i Husbanken er nedbetalt i 2036

Opprinnelig 2005	-292 366	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-292 366

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-8 904 911**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-22 385 800
------------------	-------------

SUM BORETTSINNSKUDD **-22 385 800****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-29 271
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-29 271****NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto	-78
-----------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-78**

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	22 385 800
	8 904 911
Påløpte avdrag	191 774
Beregnete IN-forpliktelser	6 565 759
TOTALT	38 048 244

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	45 171 993
Tomt	5 000 000
TOTALT	50 171 993

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962979. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.06. og 30.12.** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 - 2021	Utvendig belysning - lysmaster	Entreprenør Bravida Norge AS. Demontering og remontering 10 stk. nye lysmaster LED lys med fundamenter, samt graving/utskifting kabler.
2017 - 2017	Maling av bygningsmassen	Vask og maling av bygningsmassen utført av Malermester Geir Knædal AS.
2017 - 2017	Montering av vannstoppere	Montering av vannstoppere i alle leilighetene. Utført av Engelsviken Rør AS.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 3564 Selskapsnavn: Hjørnerød Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

26 av 27

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.