



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 440 395
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HESTESKOEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 507 844	4 097 905
Annen driftsinntekt	2	69 233	111 517
Sum inntekter		4 577 077	4 209 422
Kostnader			
Lønnskostnad	3	213 367	234 883
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	94 167
Annen driftskostnad	4	2 849 780	3 953 960
Sum kostnader		3 063 147	4 283 010
Driftsresultat		1 513 930	-73 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 751	10 806
Sum finansinntekter		43 751	10 806
Annen rentekostnad		526 787	385 548
Sum finanskostnader		526 787	385 548
Netto finans		-483 036	-374 742
Resultat før skattekostnad		1 030 894	-448 330
Årsresultat		1 030 894	-448 330



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 489	42 029
Andre fordringer		254 921	331 407
Sum fordringer		303 410	373 436
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 324	2 051 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 324	2 051 004
Sum omløpsmidler		2 902 734	2 424 440
SUM EIENDELER		2 903 034	2 424 740

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 356 776	6 387 670
Sum opptjent egenkapital		-5 356 776	-6 387 670
Sum egenkapital		-5 356 776	-6 387 670
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 726 022	8 169 743
Sum annen langsiktig gjeld		7 726 022	8 169 743
Sum langsiktig gjeld		7 726 022	8 169 743
Kortsiktig gjeld			
Annen kortsiktig gjeld		533 788	642 667
Sum kortsiktig gjeld		533 788	642 667
Sum gjeld		8 259 810	8 812 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 903 034	2 424 740



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 556440

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 440 395
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HESTESKOEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

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: Bente Krogstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 990 440 395
HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	4 507 844	4 097 905
Annen driftsinntekt	2	69 233	111 517
Sum inntekter		4 577 077	4 209 422
Kostnader			
Lønnskostnad	3	213 367	234 883
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		0	94 167
Annen driftskostnad	4	2 849 780	3 953 960
Sum kostnader		3 063 147	4 283 010
Driftsresultat		1 513 930	-73 588
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 751	10 806
Sum finansinntekter		43 751	10 806
Annen rentekostnad		526 787	385 548
Sum finanskostnader		526 787	385 548
Netto finans		-483 036	-374 742
Resultat før skattekostnad		1 030 894	-448 330
Årsresultat		1 030 894	-448 330



Organisasjonsnr: 990 440 395
HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 489	42 029
Andre fordringer		254 921	331 407
Sum fordringer		303 410	373 436
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 324	2 051 004
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 599 324	2 051 004
Sum omløpsmidler		2 902 734	2 424 440
SUM EIENDELER		2 903 034	2 424 740
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 356 776	6 387 670
Sum opptjent egenkapital		-5 356 776	-6 387 670



Sum egenkapital	-5 356 776	-6 387 670
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 726 022	8 169 743
Sum annen langsiktig gjeld	7 726 022	8 169 743
Sum langsiktig gjeld	7 726 022	8 169 743
Kortsiktig gjeld		
Annen kortsiktig gjeld	533 788	642 667
Sum kortsiktig gjeld	533 788	642 667
Sum gjeld	8 259 810	8 812 410
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 903 034	2 424 740



Organisasjonsnr: 990 440 395
HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 576

Hesteskoen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Hestekoens Boligsameie

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:

4. april 2024 kl. 18:00, Østerås skole i auditoriet.

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. Reviderte vedtekter
7. Reviderte husordensregler
8. Fastsettelse av honorar
9. Valg av tillitsvalgte
10. Fastsettelse av honorar for 2024/2025

Med vennlig hilsen,

Styret i Hestekoens Boligsameie



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

Terje Sørhuus (OBOS)

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 Terje Sørhuus (Obos) foreslått. Som protokollvitner ble og 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 overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.docx.pdf

Sak 6

Reviderte vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har i samarbeid med OBOS utarbeidet komplett oppdaterte vedtekter for sameiet. Vedtektene er nå helt oppdatert etter dagens lovverk og ordlyden er også enklere å forstå. Dette gjør det lettere for beboere/eiere å innrette seg i sameiets felleskap, og det gjør det enklere for styret å drifte sameiet.

Forslag til vedtak
Vedtektene vedtas. De trer i kraft fra vedtakstidspunktet.

Vedlegg

- 2. VEDTEKTER HBS 2024.pdf



Sak 7

Reviderte husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har i samarbeid med OBOS oppdatert husordensreglene. Det er lagt til mer forklarende tekst, oppdatert språket og reglene samsvarer nå med dagens lovverk.

Forslag til vedtak
Husordensreglene vedtas

Vedlegg
3. HUSORDENSREGLER HBS 2024.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 250 000,- til intern fordeling.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000,-.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges nye styremedlemmer. Styreleder er ikke på valg.

Da Ellen Schive i løpet av perioden for vervet skal flytte fra sameiet er det naturlig at det velges inne et nytt styremedlem i hennes sted. Dette er for å ivareta kontinuitet i styret og er spesielt viktig med tanke på de store prosjektene sameiet står ovenfor.

Katrine Silva tar ikke gjenvalg.

Tobias Borthen tar gjenvalg.

Sameiet har fått to nye flotte kandidater som stiller til valg. Ingvild Kvaale og Nora Hodt vil være et godt tilskudd til styret. De har begge to et engasjement for felleskapet og gleder seg til å bidra i styret til Hesteskoen Boligsameie.

Roller og kandidater



Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingvild Lid Kvaale
- Nora Bjørkman Hodt
- Tobias Borthen

Valg av 2 valgkomité Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Csaba Horvath
- Henriette Waage

Sak 10

Fastsettelse av honorar for 2024/2025

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er i dag blitt vanlig å vedta godtgjørelse til det valgte styret for kommende periode. Det blir nedlagt en betydelig arbeidsinnsats av styret i løpet av året og det er naturlig at en godtgjørelse er avklart i forkant slik som alt annet arbeid.

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 250 000,- til intern fordeling. Godtgjørelsen kan utbetales kvartalsvis i perioden.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for perioden 2024/2025 settes til kr 250 000,- til intern fordeling. Godtgjørelsen kan utbetales forskuddsvis per kvartal etter avtale mellom styret og forretningsfører.



ÅRSRAPPORT FOR 2023 HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Philip Schanke Monsen	Granåsen 64 B
Styremedlem	Tobias Borthen	Granåsen 70 A
Styremedlem	Ellen Schive	Granåsen 68 B
Styremedlem	Katrine Haagenen Silva	Granåsen 70 C

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 Hestekoene Boligsameie

Sameiet består av 80 seksjoner.

Hestekoene Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990440395, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer: 21/565

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Boalliansen AS i henhold til kontrakt

Sameiets revisor er BDO AS.



Hesteskoen Boligsameie - Styrets årsberetning for 2023/2024.

1. Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Leder:	Carl Philip Schanke Monsen
Styremedlemmer:	Tobias Borthen
	Ellen Schive
	Katrine Silva
	Joakim Majercsik (Fratrådt)

2. Forretningsførsel og revisjon.

Forretningsfører har i 2023 vært Boalliansen
Sameiets revisor er BDO.

3. Bygninger

Hesteskoen Boligsameie gnr 21 bnr 565, består av 80 eierseksjoner fordelt på 4 bygninger med 10 oppganger.

Forsikringer.

Sameiet er forsikret hos Protector Forsikring.

4. Årsoppgave.

Sameierne har fått tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, formue og gjeld. Årsoppgaven må tas vare på å sjekkes mot skattemeldingen.

5. Styremøter.

Det er siden ordinært årsmøte i 2023 avholdt 11 styremøter hvor en rekke saker har vært behandlet, se redegjørelse om styrets arbeid i pkt 8.
I tillegg er det avholdt 4 møter med GBS og GGL og 2 møter med Ræder Bing Advokatfirma. Utover dette snakker styret sammen ved behov.

6. Likestilling.

Styret består i dag av 2 kvinner og 2 menn. Valgkomiteen/Styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

7. Overdragelser.

Det er i perioden gjennomført 7 overdragelser av leiligheter.



8. Styrets arbeid.

Dette er en orientering om sakene styret har gjennomført i året som er gått, samt saker vi jobber med i dag.

Administrativt

For dagens styret har det vært et stort fokus på å få oversikt og status for sameiet, herunder drift og økonomi. Styret har gjennomført bytte til ny forretningsfører, OBOS. Oppsigelsen med Boalliansen har dessverre vært en fryktelig tung og tidkrevende prosess for styret. Det har stadig dukket opp utfordringer på grunn av dårlig arbeid fra Boalliansen sin side. Det er opprettet en ny hjemmeside for sameiet, VIBBO, der vi har lagt inn relevant informasjon om sameiet. Vi har tatt i bruk styrerommet.no for å følge opp styrearbeidet og alle styreferat ligger lagret her. I tillegg er det opprettet et filarkiv med dokumentasjon på gjennomførte prosjekt, kontrakter og all annen relevant informasjon. All tilgjengelig informasjon fra de ulike systemene sameiet tidligere har benyttet seg av er nå arkivert i det nye digitale styreverktøyet. Dette har også vært en meget stor jobb og det er lagt ned et betydelig antall timer i dette arbeidet alene.

Saken om kjøp av tomt er redegjort for i innlegg på Vibbo (05.12.2023). Festeavtalen løper nå som normalt og vil først kunne prisreguleres i 2027. Sameiet har rett til å kreve utkjøp av tomten hvert 2 år. Ønsket er å på sikt komme i posisjon for utkjøp av tomten.

Økonomi

Gjelden til sameiet er reforhandlet fra tre lån med ulik løpetid i Handelsbanken, til ett lån i OBOS-banken. Løpetiden er kortet ned på det lengste med 6 år og vil nå være nedbetalt i 2030 mot tidligere 2036. Øvrige vilkår er også forhandlet på og vi har fått en ny rente på nom. 7.2 % hensyntatt siste renteheving, noe som er 0.8 % bedre enn tidligere. Tilsammen utgjør dette en besparelse for sameiet på rundt 2.2 millioner kroner.

En del av sameiets egenkapital er plassert på en Nibor90 konto. Dette er en type høyrente konto som gir en fornuftig avkastning på midler sameiet ikke skal benytte i umiddelbar fremtid.

I forbindelse med årsmøtene i Hesteskoen Boligsameie, Granåsen Boligsameie og Granåsen Garasjelag velges det i år inn en rekke nye medlemmer i de respektive styrene. Det blir blant annet valgt ny styreleder i GBS. Det er ønskelig å raskt komme i gang med et konstruktiv samarbeid om veien videre rundt muligheten for nye garasjer og el-billading.

Henting av begge pappcontainerne er økt til hver fjortende dag. Dette har en økning i renovasjonsavgiften på kun kr 14 000,- per år. Det har ikke vært meldt om utfordringer med pappen etter at dette ble iverksatt.



Sameiets vedtekter er revidert med forretningsfører slik at innhold og språk er oppdatert iht. dagens lover og regler. *Vedtektene legges frem som egen sak på årsmøte.*

Listen er ikke uttømmende:

- Det er sendt ut informasjon til seksjonseiere om VIBBO – ny hjemmeside.
- Korrekt revisor er oppdatert i Brønnøysundregisteret
- Fjernet gammel nettside og oppdatert boligselskapets opplysninger i offentlige register.
- Oppdatert Kartverket vedr. eierskifter da vi har hatt utfordringer med flere overdragelser.
- Gjennomgått nøkkelbrikkesystemet med Certego og oppdatert alle brikker med tilganger.
- Styret har tatt i bruk HMS-verktøyet på styrerommet.no og satt oppfølging av styrets HMS arbeid i system.
- Det utarbeides nå et årshjul så oppfølging av løpende oppgaver og serviceavtaler skal bli enkelt å følge opp i fremtiden.
- Byttet navn på en rekke ringeklokker.
- Sendt ut varsel om egenkontroll av elektrisk anlegg.
- Det er hentet inn og distribuert tilbud på markiser og dukskift.
- Informasjon og meldinger er løpende lagt ut på sameiets nyhetssider.
- Daglig besvares e-post og meldinger på Vibbo.
- Opprettet budsjett for 2024 sammen med forretningsfører.
- Forberedelser til årsmøtet 2024
- Gjennomført ekstraordinært årsmøte.
- Det er installert nye dørpumper til alle oppgangsdørene.
- Organisert dugnader
- Organisert julemarkering
- Kjøpt inn deler og reparert julelysene
- Det er skiftet sand i sandkassen
- Alle inntaksfilteret på vanninntak er skiftet. Dette blir nå gjort hvert år.
- To forsikringssaker tilknyttet vannlekkasje er fulgt opp.
- Det er gjennomført service og rens av alle pipeviftene.
- Det er gjennomført service og rens av alle avtrekksvifter og ventilasjonsanlegget i sameiet.
- Det har blitt gjennomført befaring av sameiets grøntområder sammen med ABVK.
- Håndtert forsikringssak i forbindelse med skjeggkre. Etter innledende tiltak har det ikke kommet nye meldinger om observasjoner.
- Befaring av lekeplassen for årlig godkjenning. Fyllt på sand i sandkassen. Det opprettes i 2024 årlig SKAN godkjenning av lekeplassen.
- Bestilt måking og grusing etter behov i vinter.
- Bestilt slamsuging av overvannskum både i høst og i vinter.



- Oppdatert alle leieavtaler for parkeringsplasser på nedre plan
- Fulgt opp el-avvik i kjellere og utbedret i samråd med elektriker.
- Uttrykning og oppfølging av brannvesenet etter melding om mistenkelig lukt i oppgang.
- Koordinert og fulgt opp feiing av pipeløpene.
- Inspeksjon av sluk og kjøkkenrør etter rørfornyingen.

Oppgaver vi jobber med

- Nytt digitalt låssystem, OBOS-nøkkel. Dette er et system som installeres på oppgangsdørene og kan benyttes i tillegg til dagens løsning med brikker. En vanlig mobiltelefon er alt man trenger for å låse opp og dele tilganger. De som ønsker det kan også installere systemet på døren til leiligheten mot en kostnad til OBOS. Dette vil forenkle logistikken med for eksempel håndverkere som skal inn i sameiet, da tilgang kan gis digitalt. Systemet er abonnement basert og har ingen bindingstid.
- Gjennomgang og reforhandling av alle avtaler. Da overgangen fra Boalliansen har krevd mye mer innsats enn først forutsett, er vi ikke kommet igjennom alle avtalene enda. Dette arbeidet er det som mål å ha ferdig innen høsten.
- Styret ser på ulike alternativer for nytt varslingssystem for brannvarsling.
- Kartlegge teknisk tilstand for sameiet – på bakgrunn av analysen utarbeides det en vedlikeholdsplan for årene fremover.
- Nye garasjer – i samarbeid med GBS og GGL.
- Ladepunkt for el-bil.
- Oppdatering og videreutvikling av styrerommet og Vibbo.
- Oppgradere uteområdene

9. Diverse.

Styret minner om at informasjon fra styret samt årsmøtepapirer og referat vil være elektronisk. Det er derfor viktig at den enkelte seksjonseier sørger for at kontaktinformasjonen på VIBBO til enhver tid er riktig. Her må også alle medboere og eventuelle leietakere registreres, dette gjøres av seksjonseier.

E-post til styret er hesteskoenbs@styrerommet.no. Styret tilstreber å lese all e-post hver dag. All e-post besvares fortløpende og arkiveres i mapper etter tema. Det samme gjelder meldinger på Vibbo. En viktig grunn til å ha felles e-post som kommunikasjonskanal er dokumentasjon på styrets arbeid samt informasjonsflyt i styret, så alle er oppdatert om pågående saker. Direkte telefonkontakt til styremedlemmer skal derfor unngås i størst mulig grad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i felleskostnadene.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd og foreslås ført til konto for egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 368 946.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Vann- og avløpsavgiften økes 20 %

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hesteskoen Boligsameie.

Lån

Hesteskoen Boligsameie har lån i OBOS-banken.

Tidligere lån i Handelsbanken er refinansiert i ett lån.

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

Avdrag er ikke hensyntatt i budsjettet resultat.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BUDSJETT 2024

	2024
	Budsjett
DRIFTSINNEKTER:	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 633 000
ANDRE INNEKTER	100 000
SUM INNEKTER	4 733 000
DRIFTSKOSTNADER:	
PERSONALKOSTNADER	-35 000
STYREHONORAR	-250 000
REVISJONSHONORAR	-19 000
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-110 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-35 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-242 000
FORSIKRINGER	-328 000
FESTEAVGIFT	-328 000
KOMMUNALE AVGIFTER	-772 000
ENERGI / FYRING	-100 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND	-402 000
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-445 500
SUM DRIFTSKOSTNADER	-3 066 500
FINANSINNEKT/KOSTNAD	
FINANSINNEKTER	1 000
FINANSKOSTNADER	-533 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	-532 000
RESULTAT	1 134 500



BDO AS
Bragernes Torg 2A
3017 Drammen

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hestekoens Boligsameiet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hestekoens Boligsameiet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 avvirket.

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 avggi 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

Penneo Dokumentnøkkel: 3F11H-LMYMQ-6GIB2-4U0V6-E3X1-SWQES



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

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3F11H-LMYMQ-6GIB2-4U0V6-E3XI-SWQES



Årsregnskap 2023

Hesteskoen Boligsameie

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 990 440 395

Vedlegg 1

17 av 45 Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.docx.pdf

Transaksjon 09222115557513120299



Signert CPSM, TB, ES, KHS

**RESULTATREGNSKAP****Hestekoens Boligsameie**

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Budsjett 2023
Inntekter felleskostnader	1	4 097 905	4 507 844	4 380 000
Innkrevde felleskostnader eks vedl.1		2 859 497	3 154 300	3 480 000
Felleskostnader avdrag lån		580 870	1 183 776	415 000
Felleskostnader renter lån		657 538	169 768	485 000
Andre inntekter	2	111 517	69 233	-78 000
Felleskostnader parkering		27 253	29 250	26 000
Annen driftsrelatert inntekt		84 264	8 300	0
Inntekt fra Viderefakturering		0	31 683	-104 000
Sum driftsinntekter		4 209 422	4 577 077	4 302 000
Lønn og personalkostnader	3	234 883	213 367	267 000
Lønn til ansatte		47 000	28 000	75 000
Feriepenger		0	0	9 000
Feriepenger		5 640	3 540	0
Styrehonorar		150 000	150 000	150 000
Arbeidsgiveravgift		31 448	25 516	33 000
Arb.giv.avg av pål. feriepenger		795	474	0
Annen personalkostnad		0	5 837	0
Avskrivning av driftsmidler og		94 167	0	0
Avskrivning på transportmidler, mas		94 167	0	0
Driftskostnader	3, 4	2 275 393	2 484 247	2 726 250
Elektrisitet		56 919	99 980	150 000
Renovasjonsavgift		97 617	232 765	216 000
Vann- og avløpsavgift		188 635	452 693	456 000
Feieavgift		5 048	8 704	10 000
Kommunale avgifter		296 308	0	0
Renhold		62 653	104 345	125 000
Vaktmestertjenester		0	190 712	250 000
Skadedyrarbeid		1 529	13 469	15 000
Containerleie		0	0	50 000
Inventar		12 865	0	0
Driftsmateriale		13 195	4 414	10 000
Drift/vedlikehold avfallsanlegg		0	0	30 000
Egenandel forsikring		0	10 000	10 000
Kostnader dugnader		0	1 450	10 000
HMS		0	0	5 000
Honorar revisjon		0	18 125	16 250
Forretningsførerhonorar		132 134	119 244	120 000
Honorar for økonomisk rådgivning		21 584	26 231	12 000
Honorar for juridisk bistand, fradrag:		133 318	55 755	150 000
Annen fremmed tjeneste		14 625	0	0
Kontorrekvisita		0	90	2 000
Data/EDB kostnad		0	4 100	0
Internett / TV		191 520	397 440	406 000
Telefon		3 635	4 738	5 000
Forsikring		0	0	327 000
Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		470	186	1 000
Velferdskostnader		5 302	1 392	0
Kontingent, fradragsberettiget		442	2 692	1 000
Gave, fradragsberettiget		0	0	6 000
Forsikringspremie		240 698	327 379	0
Styremøter		490	0	6 000
Årsmøter / Generalforsamlinger		0	422	0
Øres avrundning		-3	10	0
Eiendoms- og festeavgift		328 407	328 406	330 000
Bank- og kortgebyr		2 847	5 503	2 000
Fakturagebyr		295	0	0
Annen kostnad		469 116	74 002	5 000
Rydding reskonto		-4 256	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	1 678 568	365 533	269 000
Reparasjon og vedlikehold bygning		1 444 487	80 269	234 000
Drift/vedlikehold VVS		28 921	6 321	20 000
Drift/vedlikehold elektro		109 031	7 547	15 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		64 733	426	0
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg		0	128 942	0
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg		8 500	0	0
Snøbrøyting, strøing, feiing		22 895	142 028	0
Sum driftskostnader		4 283 010	3 063 147	3 262 250
Driftsresultat		-73 588	1 513 930	1 039 750
FINANSINTEKTER OG FINANSKOSTNADER				
Annen renteinntekt		10 001	43 263	25 000
Annen renteinntekt		721	0	0
Renteinntekter bank		9 280	43 263	25 000
HESTESKOEN BOLIGSAMEIE				SIDE 2

Vedlegg 1

18 av 45 Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.docx.pdf

Transaksjon 09222115557513120299



Signert CPSM, TB, ES, KHS



RESULTATREGNSKAP

Hesteskoen Boligsameie

	Noter	Regnskap 2022	Regnskap 2023	Budsjett 2023
Annen finansinntekt		805	488	0
Annen finansinntekt		805	488	0
Annen rentekostnad		382 308	523 314	485 000
Annen rentekostnad		275	3 080	0
Renter lån		0	0	485 000
Renter lån 2220 Handelsbanken 83		41 479	59 822	0
Renter lån 2221 Handelsbanken 83		78 248	111 603	0
Renter lån 2222 Handelsbanken 83		262 306	348 810	0
Annen finanskostnad		3 240	3 473	3 000
Annen finanskostnad		3 240	3 473	3 000
Resultat av finansposter	5	-374 742	-483 036	-463 000
Resultat før skattekostnad		-448 330	1 030 894	576 750
Resultat		-448 330	1 030 894	576 750
Årsresultat	6	-448 330	1 030 894	576 750
OVERFØRINGER				
Overført til udekket tap		448 330	-1 030 894	0
Overført til udekket tap		448 330	-1 030 894	0
Sum overføringer		-448 330	1 030 894	0





BALANSE			
Hesteskoen Boligsameie			
EIENDELER	Note	2023	2022
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	48 489	42 029
Andre kortsiktige fordringer	7	254 921	331 407
Sum fordringer	6	303 410	373 436
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	2 599 324	2 051 003
Sum omløpsmidler	6	2 902 734	2 424 440
Sum eiendeler		2 903 034	2 424 740

HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

SIDE 4

Vedlegg 1

20 av 45 Årsrapport med revisjonsberetning og regnskap.docx.pdf

Transaksjon 09222115557513120299



Signert CPSM, TB, ES, KHS



BALANSE			
Hesteskoen Boligsameie			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2023	2022
EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		-5 356 776	-6 387 670
Sum opptjent egenkapital		-5 356 776	-6 387 670
Sum egenkapital	6	-5 356 776	-6 387 670
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 726 022	8 169 743
Sum annen langsiktig gjeld	9	7 726 022	8 169 743
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	485 215	421 045
Skyldig offentlige avgifter	10	0	6 700
Annen kortsiktig gjeld	10	48 573	214 921
Sum kortsiktig gjeld	6, 10	533 788	642 667
Sum gjeld		8 259 810	8 812 410
Sum egenkapital og gjeld		2 903 034	2 424 740

Hosle, 18.03.2024
Styret i Hesteskoen Boligsameie

Tobias Borthen
styremedlem

Katrine Haagensen Silva
styremedlem

Ellen Schive
styremedlem

Carl Philip Schanke Monsen
styreleder





REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte inntekter felleskostnader i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten Kortsiktige fordringer i balansen.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder nøkkelbrikker og viderefakturering av vaktmestertjenester.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Sameiet har ingen faste ansatte, og er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring i henhold til bestemmelsene om obligatorisk tjenestepensjon. Det er utbetalt styrehonorar for perioden 2022/2023. Honorar til revisor utgjør kr 18 125.





NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 365 533,- til reparasjon og vedlikehold, som i hovedsak gjelder serviceavtaler, snørydding og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 43 751,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 526 787,-, hvorav kr 520 235,- gjelder rentekostnader på lån.

NOTE 6 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Sameiet har en negativ egenkapital på 5 356 776,- korrigert for faktisk resultat 2023. Negativ egenkapital er som følge av resultatført rehabilitering og vedlikehold. Dette finansieres ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Inngående balanse	-6 387 670	-5 939 340
Fra årets resultat	1 030 894	-448 330
Faktisk egenkapital hittil år	-5 356 776	-6 387 670

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.





DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innstående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 2 368 946,- per 31.12.2023.

	2023	2022
Kortsiktige fordringer	48 489	42 029
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	254 921	331 407
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 599 324	2 051 003
Sum omløpsmidler	2 902 734	2 424 440
Leverandørgjeld	-485 215	-421 045
Skattetrekk og andre trekk	0	-5 006
Skyldige offentlige avgifter	-448	-2 489
Annen kortsiktig gjeld	-48 124	-214 126
Disponible midler	2 368 946	1 781 773

NOTE 7 FORDRINGER

- Kundefordringer består av felleskostnader til gode kr 48 489.
- Forskuddsbetalt kostnad på kr 254 921 gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, avdrag og renter og telefon.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 2 599 324,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Beløp på skattetrekkkonto med 9,- er ikke frie midler, men bundet på konto til betaling av skattetrekk og arbeidsgiveravgift.

Kontonr	Kontonavn	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1920	Driftskonto Handelsbanken	522 718	762 041
1921	Sparekonto Handelsbanken	1 069 026	1 283 955
1950	Skattetrekkkonto	9	5 008
1924	OBOS konto	1 007 571	0
		2 599 324	2 051 003





NOTE 9 LANGSIKTIG GJELD

Lånnummer: 8397.71.66422

Långiver: Handelsbanken.

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.

Nominell rente: 5,9 %

Effektiv rente: 6,28 %

Innfrielsesdato: 16.09.2031

Opprinnelig lånebeløp: 1 389 108

IB 2023	918 232
Nedbetalt i år	-80 824
Sum lån	837 408

Lånnummer: 8397.71.77289

Långiver: Handelsbanken.

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.

Nominell rente: 5,9 %

Effektiv rente: 6,17 %

Innfrielsesdato: 01.09.2035

Opprinnelig lånebeløp: 2 000 000

IB 2023	1 763 324
Nedbetalt i år	-93 515
Sum lån	1 669 809

Lånnummer: 8397.71.79826

Långiver: Handelsbanken.

Lånetype: Annuitet, 12 terminer årlig med flytende rente.

Nominell rente: 5,9 %

Effektiv rente: 6,1 %

Innfrielsesdato: 15.04.2036

Opprinnelig lånebeløp: 6 000 000

IB 2023	5 488 187
Nedbetalt i år	-269 382
Sum lån	5 218 805





NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2023.
- Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin og trukket fagforeningskontingent.
- Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- Annen kortsiktig gjeld gjelder påløpte rentekostnader lån for 4. kvartal 2023 som er trukket januar 2024, strømfakturaer for desember 2023 mottatt i 2024 og feriepenger for 2023 som utbetales i 2024.





Annenn informasjon

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1500864. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Hesteskoen Boligsameie

VEDTEKTER

for

Hesteskoen Boligsameie org. nr. 990 440 395

Vedtektene er fastsatt i ordinært årsmøte 04.04.2024
Disse erstatter tidligere vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hesteskoen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.07.1988.

Alle bestemmelser som er inntatt i oppføringskontrakten og skjøte fra 01.02.1965 med tilføyelse av 31.08.1976, oppdelings-begjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne, og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 80 boligseksjoner på eiendommen gnr. 21 bnr. 565 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



Hesteskoen Boligsameie

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Melding om ny erverver av seksjonen skal gis forretningsfører for registrering med minst 14 dagers varsel før innflytting/overdragelse av seksjonen. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

2- Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjennelse, som styret ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjonen før leie-takeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter og husordensregler, samt vedtak på årsmøtet og styret. Utleier er forpliktet til å oversette boligsameiets husordensregler til leietakers morsmål og påse at disse er forstått før innflytting kan skje. Fremleie er ikke tillatt, dvs. utleietakers videre bortleie. Utleier forplikter å registrere leietaker i Vibbo.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseieren har i tillegg eksklusiv bruksrett til en nummerert bod samt til de fellesrom som tilhører vedkommende blokk.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.



Hesteskoen Boligsameie

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

(8) Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å informere styret om kontaktinformasjon, e-post og telefonnummer. Eiere registrerer/endrer disse opplysningene elektronisk i Vibbo.no eller informerer styret på annen måte. Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leietagere elektronisk.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.



Hesteskoen Boligsameie

4-1 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat.
Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.



Hesteskoen Boligsameie

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda-/balkong- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Seksjonseieren er ansvarlig for innvendig vedlikehold av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskifting av selve vindusruten. Vedlikeholdet omfatter også den indre del av terrassen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Seksjonseier må ikke tilknytte avtrekksvifte på bad til luftekanal eller kjøkkenventilator til luftekanal på kjøkken. Kjøkkenventilator kan bare bruke kullfilter/resirkulering. Alle lufteluker/luftekanaler skal vedlikeholdes og holdes funksjonsdyktige. Det er ikke tillatt med skap eller annen form for hindring foran ventilene.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe



Hestekoens Boligsameie

for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Annet vedlikehold forvaltes av Hestekoens sameie og Granåsen boligsameie i fellesskap gjennom en samarbeidsavtale. Denne samarbeidsavtalen omfatter vaktmestertjenester, grøntarealer og veier på fellesarealene.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med 50% likedelt
50 % etter eierbrøk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det



Hesteskoen Boligsameie

tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameiers forpliktelser har sameiet panterrett med kr 20 000,- i hver seksjon, iht. heftelse tinglyst 08.07.1988.

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en styreleder og tre til fire styremedlemmer. Årsmøtet kan velge inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Årsmøte kan også vedta honorar for fremtidig periode.



Hesteskoen Boligsameie

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

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

(7) Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leieme elektronisk, såfremt de ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å



Hesteskoen Boligsameie

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Årsmøter kan gjennomføres digitalt.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret



Hesteskoen Boligsameie

(3) Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.



Hesteskoen Boligsameie

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



Hesteskoen Boligsameie

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger



Hesteskoen Boligsameie

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- c) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- d) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- e) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- f) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- g) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

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



HUSORDENSREGLER For HESTESKOEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på generalforsamling 04.04.2024

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

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og ikke forekomme utenfor tidsrommet 07.00 – 19.00 på hverdager og 10.00 – 16.00 på lørdager. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Risting/lufting av tøy og sengeklær må ikke forekomme fra vinduer og balkonger. Dette gjelder også i 1. etasje. Vask av trappeoppganger foregår regelmessig av boligsameiets eksterne renholder. Lister, dørkarmen, tak og vegger vaskes på dugnad av beboere i hver oppgang. Kjellergangene, gulv under trapp og fellesrommene vaskes av beboere ved behov og eller på dugnad.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Trappeoppgangen må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Bruk av fyrverkeri er ikke tillatt på sameiets område.



§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer, dette gjelder også sko etc. Det er mulig å benytte fellesbod/sportsrom i kjelleren til midlertidig plassering. Barnevogner plasseres på en slik måte at det blir mulig for renholdere å komme til, og slik at det ikke hindrer gjennomgang.

Det er ikke tillatt for barn å leke i oppgangen eller i kjelleren.

Fellesboder, bomberom eller tilfluktsrom skal ikke benyttes som lagringsplass eller søppelrom.

Fugler må ikke mates på fellesområdene (mus og rotteplager).

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres kastet i egen dedikert beholder lokaliserte hos Granåsen Boligsameie. Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke henses avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørlegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere brannfarlige væsker må aldri lagres i kjeller eller innendørs, men lagres forskriftsmessig. Gasslekkasjer og eksplosjoner kan forekomme. La gassbeholderen stå på balkongen. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.



§ 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§ 9. Forandring på egen seksjon

Det er ikke tillatt å koble opp ytterligere elektriske kabler/lamper i bodene. Ved ønske om endringer på det elektriske opplegget skal det innhentes godkjenning av styret.

Kun markiseduk godkjent av sameiet, må benyttes. Seksjonseiere er selv ansvarlige for vedlikehold og renhold.

§ 10. Motorvogn inne i sameiet er som utgangspunkt forbudt.

Det er ikke tillatt å kjøre bil eller annet motorkjøretøy inn til husene unntatt for ren nyttekjøring, invalide transport, syketransport, renovasjon eller lignende. Kun invalide- og syketransport må forekomme mellom kl. 2200 og kl. 0700, med unntak av avisbud.

Parkering er ikke tillatt utenom de oppmerkede parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å hensette hengere, avskilte biler eller andre kjøretøy på sameiets/fellesanleggets område.

§ 11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 576 Selskapsnavn: Hesteskoen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.