



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 172 108  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

### 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, 05.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 127 707	27 743 205
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 127 707</b>	<b>27 743 205</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 431	8 431
Annen driftskostnad		21 220 549	26 399 769
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 400 130</b>	<b>26 579 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 272 423</b>	<b>1 163 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		65 942	48 578
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 942</b>	<b>48 578</b>
Annen finanskostnad		1 030 411	310 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 030 411</b>	<b>310 270</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-964 469</b>	<b>-261 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 236 891	902 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 890	19 321
Sum varige driftsmidler		10 890	19 321
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 890	19 321
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			5 200 000
Andre fordringer		11 134	182 887
Sum fordringer		11 134	5 382 887
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 300	5 318 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 300	5 318 194
Sum omløpsmidler		1 480 434	10 701 081
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 491 324</b>	<b>10 720 402</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		19 678 262	3 441 371
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-19 678 262</b>	<b>-3 441 371</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-19 678 262</b>	<b>-3 441 371</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 679 257	9 401 958
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>20 679 257</b>	<b>9 401 958</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>20 679 257</b>	<b>9 401 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		143 470	2 782
Leverandørgjeld		269 358	4 698 804
Annen kortsiktig gjeld		77 501	58 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>490 329</b>	<b>4 759 815</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>21 169 586</b>	<b>14 161 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 491 324</b>	<b>10 720 402</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 517109

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 172 108  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 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: Sameen Shabbir  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.03.2024

#### 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, 06.07.2024



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 127 707	27 743 205
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 127 707</b>	<b>27 743 205</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 431	8 431
Annen driftskostnad		21 220 549	26 399 769
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 400 130</b>	<b>26 579 350</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-15 272 423</b>	<b>1 163 855</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		65 942	48 578
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>65 942</b>	<b>48 578</b>
Annen finanskostnad		1 030 411	310 270
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 030 411</b>	<b>310 270</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-964 469</b>	<b>-261 692</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-16 236 891	902 163
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		10 890	19 321
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		10 890	19 321
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			5 200 000
Andre fordringer		11 134	182 887
Sum fordringer		11 134	5 382 887
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 469 300	5 318 194
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 469 300	5 318 194
Sum omløpsmidler		1 480 434	10 701 081
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 491 324</b>	<b>10 720 402</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	19 678 262	3 441 371
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-19 678 262</b>	<b>-3 441 371</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-19 678 262</b>	<b>-3 441 371</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 679 257	9 401 958
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>20 679 257</b>	<b>9 401 958</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>20 679 257</b>	<b>9 401 958</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	143 470	2 782
Leverandørgjeld	269 358	4 698 804
Annen kortsiktig gjeld	77 501	58 229
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>490 329</b>	<b>4 759 815</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>21 169 586</b>	<b>14 161 773</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 491 324</b>	<b>10 720 402</b>



Organisasjonsnr: 981 172 108  
HOSLEBYGG 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





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1252

Hoslebygg Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Hoslebygg 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:

14. mars 2024 kl. 18:00, Bekkestua Ungdomsskole.

### 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. Årsregnskap 2023
6. Godtgjørelse for styret
7. Styrets årsrapport 2023
8. Sykkelskur
9. Forslag om sykkelparkering i bomberommet
10. Komiteen for bomberom
11. Nøddrift av bergvarmeanlegget
12. Arbeidsgruppe - endring i bruken av tørkerommene
13. Forslag til endring av vedtektenes §5.1 pkt 6 om Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.
14. Postkasser
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hoslebygg 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

Tommy Kristiansen er valgt.

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 Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges i møte.



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

### **Årsregnskap 2023**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsregnskap for 2023 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg  
1. s.1252 Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Godtgjørelse for styret**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000,-.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000 ,-



Sak 7

## Styrets årsrapport 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Som følge av endringer i regnskapsloven i 2018 er det ikke lengre et lovkrav for sameier å skrive årsrapport. Årsrapport fra styret er frivillig og følger vedlagt.

### ÅRSRAPPORT 2023

#### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte i 2023 bestått av følgende representanter:

Leder: Tommy F Kristiansen, Revesporet 4 A

Styremedlem: Mette Rød Fredriksen, Revesporet 6 A

Styremedlem: Helena Mellison, Revesporet 1 B

Styremedlem: Trine Vikhals, Revesporet 4 B

#### Valgkomiteen

Inger Dyås, Kåre Sjølie og Wenche Steen

#### Generelle opplysninger om Hoslebygg Boligsameie

Hoslebygg boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hoslebygg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981172108, og ligger i BÆRUM kommune

Sameiet består av 64 seksjoner. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Hoslebygg Boligsameie har ingen ansatte.

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

#### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88275638. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Styret vil påpeke at egenandelen på badetrom som ikke har skiftet sluk



og lagt membran i badegulvet eller hvor manglende rehabilitering på annen måte er årsaken til skaden er egenandelen forhøyet til NOK 30.000.

Privat innbo/eiendeler må forsikre ved egen polise.

## Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no.

## STYRETS ARBEID.

Styret har i løpet av 2023 hatt 17 styremøter. I tillegg har styret deltatt på byggemøter med Front Entreprenør AS og OBOS Prosjekt hver 14 dag i byggeperioden frem til august/september 2023.

Styret har arbeidet med disse sakene i 2023:

### Finansiering av fasadeprosjektet og ytterligere låneopptak

Styret økte våren 2023 sameiets lån fra ca 9,4 mill kr til ca 20,8 mill for å kunne finansiere resterende arbeid med fasadeprosjektet. Dette ihht plan og tidligere vedtak.

### Nye utelys over garasje og nye taklys i 1.etg.

Det er satt opp nye og energieffektive lamper med en langt bedre lyskilde på garasjerekkene og over garasjedøren til fellesgarasjen. Lampene er i samme stil som de nye lampene ved inngangsdørene og de noe eldre lysmastene ved Revesporet 4. I tillegg ble alle lampene i 1.etg byttet ut.

### Solskjerming på balkongsfasaden

I forbindelse med fasadeprosjektet ble alle markiser demontert på balkongsiden. Styret hentet inn 4 tilbud våren 2023 med tanke på ny solskjerming. Tilbudet fra Vater Gruppen ble sendt ut til alle seksjonseiere. Solskjermingen var frivillig og hver seksjonseier bestilte solskjerming direkte fra leverandør.

### Nye låser og adgangskontroll på ytterdører

Fasadeprosjektet inkluderte nye ytterdører til oppgangene. Mekanismen ble levert av Automatikkservice AS, mens låssystemet som er montert er fra Salto.

### Revesporet 3 - Forurensede masser

I forbindelse med lekkasjesaken og graving i det sørøstre hjørnet av Revesporet 3, ble det oppdaget oljeforurensede masser i grunnen. Miljøvakta i Bærum har analysert mange jordprøver og det har vært gravd opp masser i store deler av området mellom Rsp 1 og Rsp 3 for å kartlegge omfanget og iverksette tiltak for å begrense utbredelsen og for å rense opp.

Dette har vært en omfattende sak. Miljøvakta og kommunen har ansvaret for å finne en løsning, og styret er orientert om at Miljøvakta jobber med å få avslutta arbeidet. Kostnadene i forbindelse med denne saken dekkes av sameiets forsikring.

### Dugnad

Det ble arrangert flere dugnader høsten 2023 hvor mange ivret etter å gjøre en innsats. Vi fikk malt både grunnmur og store deler av garasjene. Styret håper at dugnadsånden vil fortsette inn i 2024, da vi tar sikte på å få ferdigstilt malerarbeidet på garasjene og siste del av grunnmuren i Revesporet 3.

### HMS

Styret har utarbeidet et årshjul for 2024 hvor HMS arbeid er satt i fokus. Det ble i 2023 avdekket noen avvik som styret ønsker å få lukket.



Et fokusområde vil være å sikre trygge rømningsveier. I oktober 2023 skjedde det en arbeidsulykke i forbindelse med at vaktmester skulle klatre opp i viftehuset på taket. Brannvesen og ambulanse kom til stedet og personen som ble skadet måtte forflyttes på bære. For å få gjennomført forflytningen måtte oppgangen tømmes for private gjenstander som ble oppbevart der. Dette er et alvorlig avvik og styret vil i 2024 gå HMS runder for å sikre at trappeoppgangene er frie for gjenstander som kan forhindre trygg rømning/ evakuering. Det gikk bra med vaktmesteren som ble skadet, men styret må være trygge på at bistand kan komme til om noen vil ha behov for hjelp.

#### Vaktmesteravtalen

Det vises til årsrapporten for 2023 hvor styret så behovet for en generell gjennomgang av oppgaver som dagens leverandør utfører. Styret har gjennom høsten 2023 kontaktet 3-4 leverandører av vaktmestertjenester. Det informeres om at styret ikke har konkludert i denne saken, og vil fortsette dette arbeidet inn i 2024.

#### Vedlikehold radiatorer

Styret har sammen med rørleggere og leverandør av bergvarmeanlegget vurdert ulike tiltak for å få mer effekt ut av de radiatorene som er montert i leilighetene. Mange har rapportert om ulik temperatur på de ulike radiatorene og ulik temperatur på overflaten på samme radiator, samt problemer med å få luftet radiatorene.

I tillegg har flere informert om susing og andre sjenerende lyder fra rør og radiatorer. Styret har organisert utskifting av lufterventiler, reguleringsventiler og utløpsventiler på en rekke radiatorer, der det har vært nødvendig. Dette har hjulpet på varmen og til en viss grad på sjenerende lyd.

Styret ser at det er behov for å fortsette arbeidet med både lyd og varme i 2024.

#### Endringer i vedtektene og husordensreglene - Nedbetaling av fellesgjeld.

Styret har tidligere informert om muligheten for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ordningen forutsetter at vi endrer sameiets vedtekter.

Styret vil komme tilbake til dette når vi har konkludert. Når styret har kommet frem til en løsning, vil vi legge opp til en elektronisk avstemning.

#### Vedlikehold i årene som kommer

Økt rente og en generell prisøkning, gjør store innhogg i budsjettet for 2024. Styret vil i 2024 konsentrere seg om de sakene som må håndteres. Ønsker og utbedringer vil måtte vente til vi ser at økonomien strekker til.

De viktigste vedlikeholdsoppgavene styret vil planlegger for er:

1. Ferdigstille dugnaden fra 2023 - maling av garasjer og resterende mur på bygg R3.
2. Fortsette arbeidet med de gamle radiatorene slik at de er levedyktige også i mange år fremover.
3. Skifte sirkulasjonspumper i RSP 4 og 6.

#### 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.



## Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETTET FOR 2024.

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

Både budsjett og likviditetsbudsjett for 2024 ble utarbeidet vinteren 2023. De fleste av postene i budsjettet er erfaringstall som justeres iht informasjon fra vår forretningsfører, OBOS.

Generelt viser budsjettet sameiets inntekter og planlagte utgifter (hvordan styret planlegger å bruke inntektene) i budsjettåret. Dersom inntektene i løpet av året er mindre enn utgiftene, går året, isolert sett, økonomisk med underskudd. Da må differansen dekkes inn.

Årets budsjett går isolert sett med et overskudd på kr 41 864,-.

Styret har også i år budsjettet med en ekstra innbetaling på kr 3 000,- for tre måneder i 2024. I år blir den ekstra innbetalingen fakturert sammen med felleskostnadene i februar, juni og oktober. Dette for å dekke økte renteutgifter.

## Energi

Bergvarmeanlegget som ble installert har gitt stor effekt, både energibruken og energikostnadene har blitt kraftig redusert.

## Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 31 % for renovasjon, vann og avløp. Sameiets budsjett tar hensyn til dette.

## Forsikring

Endringen i forsikringspremien er en følge av indeksjustering på bygninger på ca 11% fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoslebygg Boligsameie.

## Lån

Hoslebygg Boligsameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

For 2024 er det i budsjettet lagt inn en nominell rentesats på 7,25 % på lånet. (Effektiv rente på ca 7,45 %).

Styret jobber i disse dager med å hente inn tilbud fra andre långivere. Vi vil informere alle så snart det foreligger noe konkret.

## Felleskostnader

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet for 2024, som er en egen kolonne i tabellen med regnskapet for 2023.

Bærum, 20.02.2024

Styret i Hoslebygg Boligsameie



Tommy F Kristiansen /s/

Mette Rød Fredriksen /s/

Trine Vikhals /s/

Helena Mellison Lindstad /s/

#### Styrets innstilling

Årsrapporten tas til orientering

#### Forslag til vedtak

Årsrapporten tas til orientering

Sak 8

### Sykkelskur

#### Forslag fremmet av:

Frank Forslund

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei, kunne ønske at vi hadde et sykkelskur eller et sted hvor vi kunne parkere sykler under tak hvor bare folk i sameiet kunne komme inn til syklene da det er kronglete og tungt å manøvrere el-sykler opp fra boden i kjeller hver dag. Bidrar gjerne med å snekre, støpe plate eller lignede om det kan bli billigere for sameiet ved for eksempel å sette opp et sykkelskur.

#### Styrets innstilling

Styret har diskutert saken. Vi mener at initiativet er godt og velment, men ser at det kan bli utfordrende å lage ett sykkelskur for hele sameiet. Da må man kanskje ha flere. I tillegg tror vi at et låst sykkelskur kan tiltrekke seg flere uønskede personer slik at utfallet blir motsatt av det man ønsker seg.

#### Forslag til vedtak

Styret vil se på muligheten til å ha en felles sykkelparkering i fellesgarasjen.

Sak 9

### Forslag om sykkelparkering i bomberommet

#### Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Bakgrunn for forslaget:

Fellesrommet i samme etasjen som fellesgarasjen i Rsp 3 er overfylt av sykler og annet sportsutstyr. Dette fungerer mer som et lager enn som et rom for utstyr som er i regelmessig bruk. Dette gjør det vanskelig å få utstyr og sykler ut og inn når det skal brukes. og «sykkelkroken» i Fellesgarasjen er full.

Dersom man satte sykkelstativ langs hele den ene langveggen i bomberommet utenfor, ville det hjelpe på denne situasjonen. Langs den andre veggen ville det bli plass for barnevogner, etc.

Dette rommet brukes i dag til parkering av tre biler. Disse plassene tilhører sameiet, og har blitt leid ut til seksjonseiere som trenger parkering til en bil nr to. En endring av bruken som foreslått vil gjøre det nødvendig for styret å si opp disse tre leieavtalene.

Når det gjelder bruken av sykkelstativene så kan årsmøtet overlate følgende beslutninger til styret:

1. Sykkelstativene skal være tilgjengelige for alle etter en «først til mølla»-ordning, uten kostnader for bruk.  
Plasser i sykkelstativene nummereres og skal leies ut for en månedlig avgift, etter samme prinsipp som utleie av ekstra bod, garasje og ekstra parkeringsplass for bil. De seksjonseiere som ønsker å leie plass for sykkel kan
2. registrere seg på en venteliste, etter samme prinsipp som ventelisten for å leie ekstra parkeringsplass.

**Forslag:** Styret får mandat til å kjøpe inn og montere sykkelstativ langs langveggen i bomberommet, som beskrevet over. Styret beslutter om stativene fritt skal kunne brukes av alle eller om det skal betales en månedlig leie som betales som en del av felleskostnadene.

#### Styrets innstilling

Styret har lest igjennom forslaget og er positiv.

#### Forslag til vedtak

Sykkelparkering etableres i bomberommet.

Sak 10

### Komiteen for bomberom

Sameiet er forpliktet til å kunne sette bomberommet tilbake i brukbar stand iht reglene for bomberom fra 1948, i løpet av 72 timer, dersom beredskapen i Norge skulle kreve det.

Det er tvilsomt om sameiet pr i dag har kunnskap om hvilken jobb som må gjøres i løpet av 72 timer for å kunne bruke bomberommet som bomberom iht disse reglene. Mye av utstyret som var lagret der da bygget var nytt er kastet for mange år siden, og ventiler, etc i bygningsstrukturen er i dårlig forfatning.

Sameiet bør skaffe seg kunnskap om disse reglene, hvilket arbeid som må gjøres, hvor lang tid det vil ta og hva det vil koste. Dette kan være nyttig kunnskap å ha uansett hvor liten risikoen er for at arbeidet må utføres.

**Forslag:** Det etableres en arbeidsgruppe som har følgende mandat:

- Gruppen må sette seg inn i reglene som gjelder for vårt bomberom.
- Gruppen må kartlegge dagens tilstand på bomberommet og sammenlikne med kravene fra 1948.
- Det må lages en oversikt over hvilket arbeid som må utføres for at bomberommet skal kunne brukes som bomberom.



- Denne oversikten må inkludere et anslag over hvor lang tid vil det ta å gjennomføre dette arbeidet. Klarer vi det med en frist på 72 timer?
- Oversikten må inkludere et overslag over hva det vil koste å gjennomføre dette arbeidet.

Arbeidsgruppen må gi en skriftlig rapport til styret innen 6 mnd. Forslaget inkluderer ikke at arbeidet skal gjennomføres nå. En oversikt over dette arbeidet vil imidlertid være nyttig der som det i fremtiden skulle bli aktuelt å tilbakestille disse fellesrommene til bomberom.

Forslaget er sendt inn av Andreas Tømmerbakke

## Innstilling

Styret støtter forslaget og ønsker å høre om det er 3 personer i sameiet som kan påta seg oppgaven med å fremlegge en fremtidig plan.

## Roller og kandidater

**Valg av 3 arbeidsgruppe** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som arbeidsgruppe:

- Kandidat 1: Velges i møte
- Kandidat 2: Velges i møte
- Kandidat 3: Velges i møte

Sak 11

## Nøddrift av bergvarmeanlegget

**Forslag fremmet av:**

Andreas Tømmerbakke

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn for forslaget:**

Alle leilighetene og fellesrom i kjelleren varmes i dag opp av radiatorer som forsynes med varmt vann fra et sentralvarmeanlegg. Dette anlegget er plassert i kjelleren i Revesporet 1. Varmen produseres av et miljøvennlig bergvarmeanlegg, med en el-kjele og en oljefyr for biofyringsolje som backup. Anlegget styres av et avansert elektronisk kontrollsystem.

Anlegg som dette har en svakhet. Dersom strømmen går, vil hele varmeanlegget og sirkulasjonspumpene stoppe. Dersom dette skjer midt på vinteren og strømstansen varer lenger enn en dag, vil leilighetene bli kalde.

Risikoen er liten dersom strømmen blir borte i korte perioder. Anlegget starter automatisk når strømmen kommer tilbake. Men dersom strømmen blir borte i flere dager midt på vinteren blir det kaldt i leilighetene. Risikoen for at strømmen blir borte i flere dager er veldig liten, men forslaget nedenfor går ut på å finne ut hva det vil koste å gardere seg mot denne risikoen.

Forslaget går ut på å undersøke hva en nødgenerator, som gir nok strøm til å drifte de nødvendige komponentene i en uke, vil koste.



Den delen av fyringsanlegget vårt som bruker minst strøm er oljekjelen vi i dag har som reserveløsning. Vi har også tanker med 3000 l biofyringsolje i teknisk rom i Revesporet 3. Det er nok til ca 1 ukes drift. Dersom vi anskaffer en nødgenerator som kan gi nok strøm til å drifte kontrollsystemet på oljefyren, samt de nødvendige sirkulasjonspumpene i vårt nærvarmesystem, så vil vi kunne holde leilighetene varme i ca en uke dersom strømmen er borte.

**Forslag:** Styret får mandat til å be Dråpe AS om å sette opp en spesifikasjon og gi sameiet et tilbud på en nødgenerator, som gir oss ønsket beredskap dersom strømmen går i flere dager midt på vinteren. Styret får fullmakt til å vurdere om nødaggregatet skal kjøpes inn eller ikke.

#### Styrets innstilling

Styret har diskutert saken og vil undersøke med flere leverandører hva en slik løsning vil koste å sette opp.

#### Forslag til vedtak

Styret får mandat til å hente inn flere tilbud og eventuelt inngå avtale om kjøp av generator.

Sak 12

## Arbeidsgruppe - endring i bruken av tørkerommene

#### Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Bakgrunn for forslaget:

Tørkerommene brukes ikke på samme måten lenger som før. Det har flere ganger vært snakket om å endre bruken av tørkerommene. Noen blokker har to tørkerom, og her kan kanskje bruken av det ene endres. Andre steder kan kanskje tørkerommet deles og gi plass for et mindre tørkerom og et rom til annet formål.

Slik det er nå er flere tørkerom endt opp som lagerrom for alt mulig gamle ting som folk ikke bruker lenger.

I Revesporet 4 har beboerne på eget initiativ innredet det ene tørkerommet i kjelleren til et treningsrom, hvor de har plassert eget treningsutstyr. Dette fungerer så vidt jeg vet godt.

Andre forslag kan være beholde noe som tørkerom, etablere hobbyrom, rom for barnebursdager eller sosial møteplass for sameiet, etc.

**Forslag:** Det etableres en arbeidsgruppe som vurderer alternativer for ny bruk av tørkerommene. Gruppen skal sende en kostnads rapport med et skriftlig forslag til styret innen 6 mnd. Styret kan evt vurdere å sende forslagene ut til avstemming i sameiet.

#### Styrets innstilling

Styret er positivt til forslaget og vil med dette høre om det er noen som er villig til å etablere en arbeidsgruppe til formålet.



## Forslag til vedtak

Dette vil bli diskutert under årsmøtet.

Sak 13

## Forslag til endring av vedtektenes §5.1 pkt 6 om Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar.

Forslag fremmet av:

Andreas Tømmerbakke

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for forslaget:

Vedtektenes §5 informerer i § 5.1 om hva som er den enkeltes ansvar og i § 5.2 om hva som er sameiets fellesansvar for vedlikehold i sameiet. Den presiserer også skillet mellom vedlikeholdsplikt og ansvar for større rehabiliteringsarbeider og utskifting.

Ett punkt, §5.1, pkt 6, er ikke presist nok. (Se gulmerket utheving nedenfor). Her står det om bærende konstruksjoner: «Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever samtykke fra styret». Dette kan misforstås slik at man tror at styret har kompetanse eller skal godkjenne endringer eller inngrep i bærende konstruksjoner. Det skal styret ikke. Styret skal kun forsikre seg om at seksjonseier har sørget for at rådgivende ingeniører eller annet godkjent fagpersonell, har utarbeidet og fått godkjent en løsning på det inngrepet som ønsker foretatt. Sameiet må også vite at samme løsning evt. kan gjennomføres på alle eierseksjoner i sameiet uten av det svekker bygningskonstruksjonen.

Det er også seksjonseiers ansvar å sjekke om arbeidet han/hun ønsker å få gjennomført er søknadspliktig i kommunen. DIBK (Direktoratet for byggkvalitet kan gi mer info om dette. (- <https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/barende-konstruksjoner/> ).

Et eks.: Erstatte, forsterke eller endre en bærevegg: Dette krever søknad, regnes som vesentlig endring eller vesentlig reparasjon og relevante krav i TEK17 gjelder.

Det å gjøre inngrep i en bærevegg, bæresøyle eller i en annen avgrenset del av bærekonstruksjonen vil være en vesentlig endring eller en vesentlig reparasjon.

Når styret har mottatt dokumentasjon at beregninger er utført og evt godkjenninger foreligger, så kan styret gi samtykke til at arbeidene settes i gang. Dersom arbeidet som seksjonseier ønsker å utføre går på tvers av styrets prioriteringer i sameiet, er ikke styret forpliktet til å godkjenne endringer som dette, selv om rådgivende ingeniører og kommunen godkjenner det på teknisk grunnlag.

Dagens tekst i §5.1 pkt 6:

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever samtykke fra styret.

Forslag 5: Teksten i §5.1 pkt 6 endres til:



(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever at seksjonseier får rådgivende ingeniører eller andre godkjente /sertifiserte fagpersoner, til å dokumentere at løsningene ikke svekker bygningene, og at det er søkt om tillatelse til endring i kommunen i de tilfellene der dette er påkrevet. Først når dette foreligger er det mulig (men ikke pliktig) for styret å gi samtykke til at arbeidene kan igangsettes.

## VEDLEGG: DAGENS FULLSTENDIGE TEKST I VEDTEKTENE §5:

### 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 tilleggsgdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a. inventar b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat 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. Seksjonseier har også vedlikeholdsplikt for egen bruksenhets peis. 16 seksjoner har peis. Seksjonseier har vedlikeholdsplikt for egen bruksenhets peis og tilhørende utstyr, som f.eks. røykrør og spjeld.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- 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.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Rett til inngrep i disse konstruksjonene krever samtykke fra styret.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfældige 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 bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe 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 samt reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheter for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

#### Styrets innstilling

Styret har diskutert saken og ser absolutt behovet for å klargjøre vedtektene slik de står i dag.

#### Forslag til vedtak

Styret støtter forslaget slik det står.

Sak 14

## Postkasser

#### Forslag fremmet av:

Torill Raastad

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi ønsker oss nye postkasser. Med ny inngangsdør og oppgradert inngangsparti faller våre postkasser fra 1964 dårlig ut.

Er det rom for å få montert nye postkasser i budsjettet. ?

Alternativt forslag er at vi bekoster nye postkasser med egenbetaling.

Postkassene våre er for små og jeg skal hilse fra postmannen som stønner over at vi i Hoslebygg boligsameie «har de eldste og dårligste postkassene i mils omkrets».

Jeg ber om at styret tar dette opp til vurdering.

Hilsen Torill Raastad

R v 3 A

#### Styrets innstilling

Styret har diskutert saken og vil undersøke med flere leverandører hva en slik løsning vil koste å sette opp for hele sameiet.



## Forslag til vedtak

Styret er positiv til innstillingen og ber om mandat til å hente inn minimum 3 tilbud. Grunnet sameiets stramme økonomi vil dette innkjøpet måtte tas ved en egenbetaling. Styret er opptatt av at vi sameiet har en enhetlig tilnærming til endringer så også ved innkjøp av nye postkasser.

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

Styreleder og ett styremedlem er på valg.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tommy Falch Kristiansen  
Velges for 2 år

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trine Vikhals  
Velges for 2 år

### Vedlegg

1. Valgkom.JPG



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tommy F Kristiansen	Revesporet 4 A
Styremedlem	Mette Rød Fredriksen	Revesporet 6 A
Styremedlem	Helena Mellison Lindstad	Revesporet 1 B
Styremedlem	Trine Vikhals	Revesporet 4 B

### Valgkomiteen

Inger Dyås	Revesporet 4 A
Kåre Sjølie	Revesporet 4 A
Wenche Steen	Revesporet 1 B

### Utvalg/komiteer

Andreas Tømmerbakke	Revesporet 6 A
---------------------	----------------

### Generelle opplysninger om Hoslebygg Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Hoslebygg Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981172108, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

21      194

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

Hoslebygg Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

### 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.



## 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt 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 990 105,-.

## 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

Bærum kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 20 % for vann og 20 % for avløp.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

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

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

### Lån

Hoslebygg Boligsameie har lån i OBOS-Banken.

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



## **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Det er vedtatt ekstra innkreving på kr. 3 000,- fra eierne i februar, juni og oktober.



Til årsmøtet i Hoslebygg Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hoslebygg Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 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.

### 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap Årsrapport.pdf



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 27. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE ORG.NR. 981 172 108, KUNDENR. 1252

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 350 704	4 935 408	4 967 000	4 967 000
Ladeinntekter EL-bil		59 670	25 345	35 000	35 000
Andre inntekter	3	717 333	22 782 452	6 942 522	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 127 707</b>	<b>27 743 205</b>	<b>11 944 522</b>	<b>5 002 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 855
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-155 500
Avskrivninger	14	-8 431	-8 431	0	-8 431
Revisjonshonorar	6	-8 750	-10 125	-7 000	-8 750
Forretningsførerhonorar		-141 190	-135 760	-141 000	-146 000
Konsulenthonorar	7	-934 889	-428 125	-1 100 000	0
Drift og vedlikehold	8	-17 662 878	-22 695 201	-19 331 468	-319 000
Forsikringer		-338 671	-300 376	-350 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-789 407	-692 839	-788 700	-941 700
Energi/fyring	10	-495 321	-1 337 464	-1 237 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-372 182	-364 025	-382 000	-386 000
Andre driftskostnader	11	-477 262	-435 854	-481 900	-477 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 400 130</b>	<b>-26 579 350</b>	<b>-23 990 218</b>	<b>-3 340 136</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-15 272 423</b>	<b>1 163 855</b>	<b>-12 045 696</b>	<b>1 661 864</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	65 942	48 578	0	0
Finanskostnader	13	-1 030 411	-310 270	-993 000	-1 620 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-964 469</b>	<b>-261 692</b>	<b>-993 000</b>	<b>-1 620 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-16 236 891</b>	<b>902 163</b>	<b>-13 038 696</b>	<b>41 864</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-16 236 891	0		
Reduksjon udekket tap		0	902 163		



**HOSLEBYGG BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 981 172 108, KUNDENR. 1252**  
**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	10 890	19 321
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 890</b>	<b>19 321</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 801	323
Kundefordringer		0	5 200 000
Forskuddsbetalte kostnader		4 233	182 394
Andre kortsiktige fordringer	15	100	170
Driftskonto OBOS-banken		730 909	4 978 612
Sparekonto OBOS-banken		1 132	1 102
Sparekonto OBOS-banken II		737 259	338 480
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 480 434</b>	<b>10 701 081</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 491 324</b>	<b>10 720 402</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	16	-19 678 262	-3 441 371
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-19 678 262</b>	<b>-3 441 371</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	20 679 257	9 401 958
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>20 679 257</b>	<b>9 401 958</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 354	58 229
Leverandørgjeld		269 358	4 698 804
Påløpte renter		123 395	2 782
Påløpte avdrag		20 075	0
Annen kortsiktig gjeld	18	147	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>490 329</b>	<b>4 759 815</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 491 324</b>	<b>10 720 402</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 20.02.2024

Styret i Hoslebygg Boligsameie

Tommy F Kristiansen /s/

Mette Rød Fredriksen /s/

Trine Vikhals /s/

Helena Mellison Lindstad /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	4 107 264
Sparing	384 000
Ekstra innbetalinger	384 000
Kabel-TV	352 256
Garasjeleie	95 400
Parkeringsleie	14 400
Komplett Canal Digital	10 240
Ekstra kjellerbod	3 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 350 704</b>

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

Fakturering fransk balkong	63 024
Fakturering blomsterbrett	95 375
ENOVA - Tilskudd til prosjekt	281 600
Nettinnbetalinger	40 828
Fakturering nøkkelbrikker	225
Innkrevning strømgifter 2022	22 662



Innkrevning strømavgifter 2023	42 560
Fakturering vindu	171 059
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>717 333</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-931 451
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 438
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-934 889</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Dråpe Entreprenør AS	-112 255
Front Entreprenør	-16 266 276
UNIMETS AS	-192 125

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -16 570 656**

Drift/vedlikehold bygninger	-540 432
Drift/vedlikehold VVS	-211 121
Drift/vedlikehold elektro	-145 410
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 565
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 995
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-62 698

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -17 662 878**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-536 291
Feieavgift	-3 230
Renovasjonsavgift	-249 886

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -789 407**

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-117 521
Strøm oljefyr el.bereder	-377 800
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-495 321</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-5 054
Vaktmestertjenester	-237 558
Renhold ved firmaer	-129 737
Snørydding	-83 904
Andre fremmede tjenester	-1 492
Andre kontorkostnader	-9 590
Kontingenter	-6 170
Gaver	-400
Bank- og kortgebyr	-3 356
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-477 262</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	17 468
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 809
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	440
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 225
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>65 942</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 741
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-860 333
Renter på leverandørgjeld	-337
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 030 411</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Lekeplass**

Tilgang 2020	42 155
Avskrevet tidligere	-22 834
Avskrevet i år	-8 431
	10 890
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>10 890</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-8 431</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilbakebetaling av utlegg (avklares i 2024)	100
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>100</b>

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 119 016
Økning 2022	-3 381 586
Nedbetalt tidligere	98 644
Nedbetalt i år	9 401 958
	0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-11 410 285
Økning 2023	-9 469 071
Nedbetalt i år	200 099
	-20 679 257
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-20 679 257</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr	-147
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-147</b>



Vedlegg 2 til sak 15. Valg av tillitsvalgte

## Innstilling fra valgkomiteen

Innboks x

→ **Kåre Sjølie**

til meg, Inger, wenchesteen59@gmail.com ▼

Hei.

Valgkomiteen innstiller følgende:

Styreleder: Tommy F. Kristiansen gjenvalg. Velges for 2 år.

Styremedlem: Trine Vikhals gjenvalg. Velges for 2 år.

På vegne av valgkomiteen:

Inger Dyås Wenche Steen Kåre Sjølie



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.03.24

Selskapsnummer: 1252 Selskapsnavn: Hoslebygg Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

29 av 30

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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