



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

### 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, 24.06.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		578 000	528 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>578 000</b>	<b>528 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		78 729	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 667	9 667
Annen driftskostnad		1 937 924	466 191
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 026 319</b>	<b>544 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 448 319</b>	<b>-16 317</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 431	8 967
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 431</b>	<b>8 967</b>
Annen finanskostnad		19 565	293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 565</b>	<b>293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 134</b>	<b>8 674</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 457 453	-7 643
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</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		9 667	19 333
Sum varige driftsmidler		9 667	19 333
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 667	19 333
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		37 490	82 575
Sum fordringer		37 490	82 575
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 837	140 221
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 837	140 221
Sum omløpsmidler		1 923 327	222 795
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 932 993</b>	<b>242 129</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>			
Annen egenkapital			219 590
Udekket tap		1 237 864	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 237 864</b>	<b>219 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 237 864</b>	<b>219 590</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		1 794 367	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 794 367</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 794 367</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 974	
Leverandørgjeld		1 360 116	16 539
Annen kortsiktig gjeld		2 400	6 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 376 490</b>	<b>22 539</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 170 857</b>	<b>22 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 932 993</b>	<b>242 129</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619154

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

#### 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, 02.08.2024



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

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		578 000	528 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>578 000</b>	<b>528 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		78 729	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 667	9 667
Annen driftskostnad		1 937 924	466 191
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 026 319</b>	<b>544 317</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 448 319</b>	<b>-16 317</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		10 431	8 967
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>10 431</b>	<b>8 967</b>
Annen finanskostnad		19 565	293
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>19 565</b>	<b>293</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 134</b>	<b>8 674</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 457 453	-7 643
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</b>



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

## 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		9 667	19 333
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		9 667	19 333
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		37 490	82 575
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 885 837	140 221
Sum omløpsmidler		1 923 327	222 795
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 932 993</b>	<b>242 129</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital		219 590
Udekket tap	1 237 864	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 237 864</b>	<b>219 590</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 237 864</b>	<b>219 590</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 794 367	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 794 367</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 794 367</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	13 974	
Leverandørgjeld	1 360 116	16 539
Annen kortsiktig gjeld	2 400	6 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 376 490</b>	<b>22 539</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>3 170 857</b>	<b>22 539</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 932 993</b>	<b>242 129</b>



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

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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. 2571

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

14. juni 2024 kl. 18:00, Kroken 2, ( samme sted som i fjor).

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Alexander Aalvik i Obos 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen

#### Vedlegg

1. 2571 Årsrapport 1.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 60.000

Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Viktoria Bjerkestuen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Therese Sørensen

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

Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gørild Karlsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Gørild Karlsen	Hjeramoen 60 C
Styremedlem	Viktoria Bjerkestuen	Hjeramoen 56 E
Styremedlem	Thomas Finnstad Kommisrud	Hjeramoen 56 F
Varamedlem	Therese Margrethe Sørensen	Hjeramoen 60 B

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### 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 Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

92      864

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

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

**Styremøter:**

Styret har hatt fem styremøter i perioden som har vært. I tillegg har styret gjennom en felles Messenger chat kommunisert og tatt stilling til fortløpende styresaker som ikke har krevd styremøter. Det dreier seg da om deling av info fra mailer, (forsikringselskap, Firesafe osv) telefonsamtaler de enkelte styremedlemmene har hatt med våre samarbeidspartnere. Her under Obos, huseiernes landsforbund, Mr Elektro, Igland garasjer etc. I tillegg har vi gjennom chaten drøftet forskjellige tilbud styret har innhentet. Vi har også brukt styrets FB side til løpende informasjon til beboerne i sameiet.

**Carpporter:**

De fleste som har bodd i sameiet en stund, vet at prosessen med å få ferdigstilt carpportene , har vært en lang og krevende. Det har vært flere runder med kommunen. Endelig ; i mars 2023, fikk vi byggetillatelse . Igland garasjer og Mr Elektro vant anbudsrundene. Styret opplevde at Igland garasjer trenerte byggetiden gjennom å ikke overholde planer for oppstart og gjennomføring. Da våren kom og snøen tinte samlet det seg mye vann i samtlige carpporter. Gjennomgang med en uavhengig entreprenør konkluderte med at , det fra Igland sin side, ikke var tatt høyde for evt regn og snøsmelting ved å lage dreneringer i grunnmurene til carpportene. Styret tok dette opp med Igland som fraskrev seg dette ansvaret . De mente de muntlig hadde sagt fra om dette, noe som ikke stemmer. Kontrakten med Igland sier heller ikke noe om dette. For å avhjelpe oss med dette, tok Mr Elektro på seg jobben med å lage hull i murene til carpportene . Det gjorde de til kostpris; kr. 10 000,-. Styret vil likevel, hvis det viser seg å ikke være nok med tanke på drenering, fremme en reklamasjonssak mot Igland Garasjer. Carpportene står på fellesområdene. I et tidlige årsmøte før oppstart av byggingen av carpportene , besluttet årsmøtet gjennom avstemming med fullt flertall eksklusiv bruksrett knyttet til carpportene . Det vil si at hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett til sin spesifikke carpport. Styret vil se nærmere hvilke forpliktelser som følges av bruksretten.

**Maling av carpportene:**

Sameiet har ikke økonomi til å dekke disse kostnadene. Styret vil innhente pristilbud fortløpende fra monter. Seksjonseier må betale maling selv. Malingen vil skje i løpet av sensommeren dette året. Vi ser for oss at det vil skje på en dugnad. At alle eierne av hver carpportrekke går sammen om jobben.

**HMS og brannvern:**

Hjeramoen sameie 56,58 og 60 består av 24 selveier leiligheter. Det er glidende overganger mellom hva som er styrets og hver seksjonseier sitt ansvar hva gjelder brannvern. Ved oppstart av sameiet i 2017 ble det inngått en kontrakt med Firesafe. Denne ble fornyet i 2019. De gjennomførte årlige kontroller av røykvarslere og skiftet batterier i disse , samt kontroll av de seriekoblede brannvarslingsanleggene. De har også foretatt service på brannvarslingsanleggene når det har vært nødvendig. Erfaringene med Firesafe, basert på tilbakemeldinger fra beboerne, var at kontrollørene ikke kom til oppsatte tidspunkt, eller at de kom opp til to timer før avtalt tid. Styret gav tilbakemelding til Firesafe sin ledelse om dette. Før avtalen ble sagt opp i juli 2023, gjennomførte Firesafe en kontroll av de seriekoblede brannvarslingsanleggene. Brannslukkingsapparatene ble kontrollert. De av beboerne som trengte det fikk nye. Årsaken til at Firesafe ble sagt opp var at kvaliteten på de tjenestene vi kjøpte av dem, var for dårlig med tanke på kostnadene. Tilbakemeldinger til styret fra huseiernes landsforbund er at de seriekoblede anleggene ikke trenger å kontrolleres av hvert år. Styret vil i løpet av høsten d.å. utarbeide et skriv til beboerne om gjeldene regler for brannvern. Det vil der komme frem hva som er den enkelte beboers ansvar og hva som er styrets ansvar.

**Snøbrøyting:**

I oktober i fjor , to dager før det første snøfallet, sa Romerike trefelling opp avtalen om snøbrøyting med sameiet vårt. De begrunner det med de nye carportene gjør det umulig å komme frem med deres brøyteredskaper og maskiner. Da særlig i områdene tilhørende nr. 58. Styret engasjerte da firmaet Gundersen Aneleggsgartner & Vedlikeholdstjenester. Denne vinteren har vært svært snørik. Styret har vært fornøyd med Gundersens arbeide og har forlenget kontrakten med ham. Denne kontrakten vil bli fortløpende evaluert.

**Tv/bredbånd:**

Styret fornyet i oktober 2022 kontrakten med Telenor/Canal Digital. Hver husstand fikk da nytt utstyr til tv/bredbånd. Dette medførte blant annet et raskere nett. Styret er nå i en dialog med telenor om en prisreduksjon.

**Forsikringer:**

Sameiet er forsikret gjennom Gjensidige. Forsikringspremier utgjør en stor del av sameiets utgifter. Disse ble ytterligere fordyret da carportene var ferdigstilte og måtte forsikres. Styret har innhentet pris fra et annen forsikringsselskap og vil se på det. Vi vil også innhente flere tilbud på forsikringer.

**Uteområder og dugnader:**

Sameiet vårt er så heldige at vi har et relativt stort felles uteområde. Vi har store grøntområder. Da disse består av mye sandgrunn, har det tatt sin tid å opparbeide disse til plener og hekker. Mye av arbeidet har vært gjort gjennom flinke beboere som har gjort det gratis og andre beboere som har fått betalt for jobber. Grunnen til det er at det har vært vesentlig billigere enn å leie inn gartnere / vaktmestertjenester til jobben. Styret har i flere omganger innhente tilbud på gartnertjenester. Disse er blitt vurdert som for kostbare for sameiet. En løsning har vært å bruke robotklippere ved vekslende hell. Enkelte av plenområdene har ikke vært egnet til de type robotgressklippere som sameiet har råd til.

Styret registrerer at vedlikehold og stell av grøntområdene har medført konflikter beboere i mellom samt et misnøye mot styret for at det ikke har blitt gjort nok. Juridisk sett er det styret som har ansvar for å påse at grøntområdene blir vedlikeholdt. Vi er et lite sameie med et relativt stort grøntområde. Vi har, som det fremkommer av ovenfor nevnte , ikke økonomi til å betale noen for dette. Da har vi et valg om å la ting forfalle og bare få gjort noe på dugnader.

Uteområdene er fellesområder og dermed også et fellesansvar. Det er viktig at folk deltar med det de kan. Vi har forståelse for at folk har travle dager , men alle monner drar.

**Ute gruppe:**

Styret har foreslått å lage en utegruppe som kan bidra og ta litt ansvar for uteområdene . Som vi påpekte på sameiets FB side. En slik gruppe helt **frivillig** . Gørild går nå ut av styret og ønsker å prøve å få til en slik gruppe.

Tanken er at beboere kan delta på fast basis eller i småprosjekter.

**Lekeplass:**

Takket være initiativ og en stor innsats fra foreldre i sameiet , har vi fått en fin lekeplass. Det ser ut som både voksne og barna i sameiet har stor glede av denne. Styret vil etterhvert sette opp et gjerde rund delen av lekeplassen som ligger mot skråningen.

**Eksklusiv bruksrett:**

På årsmøtet i fjor, ble det fullt flertall med unntak av en nøytral stemme, bestemt at beboere i første etasjene kan søke om eksklusiv bruksrett på deler av plenområdene som er tilknyttet sin leilighet. Dette ble lagt inn som en egen vedtekt i sameiets vedtekter. På samme årsmøte søkte 3. seksjonseiere i nr. 60 om et bestemt areal tilhørende sine plenområder. Avtalene er nedfelt i avtaler som er gjort mellom styret og de det gjelder. Disse tre fikk ikke stemme på årsmøtet grunnet inhabilitet. Bakgrunn for en slik ordning er at de aktuelle plenområdene legger for tett opp til leilighetene til at de er naturlig for andre beboere og bruke disse. Det er også en måte å bevare privatliv for de nevnte beboere. Et annet argument for avtalen er at plenområdene nå vil bli ivaretatt.

**Økonomien i sameiet:**

Styret erfarer at det stilles spørsmålstegn rundt sameiets økonomi. De blir sammenlignet med andre sameier i nærområdet, beboere etterspør hva pengene til sameiet blir brukt til. Noen beboere mener sameiet bør ha mye mere penger på bok til å utføre flere oppgaver her i sameiet. De lurer på hvor og hva pengene egentlig går til. Styret har derfor følt det påkrevd om å ha med ett eget punkt m sameiets økonomi, dette blir belyst ovenfor tidligere punkter. Vi er ett sameie hvor eneste inntekt er felleskostnader som kommer inn. I motsetning til nyere sameier har vi de siste årene hatt en del utgifter her under: Utstyrsbod Maling av hus, Beplanting av hekk, Opparbeidelse av uteområder

Omkostningene til å få godkjent byggesøknad i kommunen har kostet en del penger. For å kunne låne minst mulig til carporter, ble oppsparte midler brukt til å bekoste nødvendige byggesøknader til kommunen.

**Styreleders avgang og årsak til det:**

Jeg er vært med i styret i sameiet i fire år. Tre av disse som styreleder. Dette arbeidet har gitt meg stor glede. Jeg er stolt av det vi har fått til. Det siste året har det derimot vært svært krevende. Dette skyldes konflikter mellom beboere og negative ytringer mot styret som synes å ha eskalert. Jeg understreker at de aller fleste er hyggelig og verdsetter styrets arbeid. Konstruktive tilbakemeldinger er fint å få. Men å uoppfordret i det daglige bli stoppet, og ringt til, for å så å måtte stå til ansvar for missfornøyde seksjonseiere, oppleves svært ubehagelig. Dette til tross for at styret gjentatte ganger har sagt at vi kun vil bli kontaktet pr mail. Dette har medført at jeg ikke lenger ønsker å være med i styret. Det er leit at noen få kan skape så mye uro. Jeg betrakter meg selv som psykisk robust og taler en støyt. Nå er det nok. Jeg har nok vært for snill og latt dette gå for langt.



## 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 547 000.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

#### Kommunale avgifter i EIDSVOLL kommune

##### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 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 Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie.

##### Lån

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie har lån i obos  
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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetningen er forsinket og vil bli ettersendt.





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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	576 000	528 000	634 000	576 000
Andre inntekter	3	2 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>578 000</b>	<b>528 000</b>	<b>634 000</b>	<b>576 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 729	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	12	-9 667	-9 667	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 252	-14 336	-8 400	-14 500
Andre honorarer		-9 000	0	0	-6 000
Forretningsførerhonorar		-75 835	-72 908	-76 500	-81 000
Konsulenthonorar	7	-74 595	-20 535	-14 500	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 413 128	-60 154	-1 851 900	-46 500
Forsikringer		-85 906	-80 065	-85 500	-89 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 866	-116 350	-123 900	-126 000
Andre driftskostnader	9	-157 342	-101 843	-60 700	-71 900
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 026 319</b>	<b>-544 317</b>	<b>-2 290 400</b>	<b>-518 900</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 448 319</b>	<b>-16 317</b>	<b>-1 656 400</b>	<b>57 100</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	10 431	8 967	0	0
Finanskostnader	11	-19 565	-293	-75 500	-145 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 134</b>	<b>8 674</b>	<b>-75 500</b>	<b>-145 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 457 453</b>	<b>-7 643</b>	<b>-1 731 900</b>	<b>-87 900</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-219 589	-7 643		
Udekket tap		-1 237 864	0		

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

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Vedlegg 1	14 av 21		2571 Årsrapport 1.pdf



10

Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

**ANLEGGSMIDLER**

Andre varige driftsmidler	12	9 667	19 333
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>9 667</b>	<b>19 333</b>

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader		6 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		31 420	29 450
Andre kortsiktige fordringer		0	53 125
Driftskonto OBOS-banken		1 885 837	140 221
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 923 327</b>	<b>222 795</b>

**SUM EIENDELER****1 932 993**    **242 129****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		0	219 590
Udekket tap	13	-1 237 864	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 237 864</b>	<b>219 590</b>

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 794 367	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 794 367</b>	<b>0</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		2 400	6 000
Leverandørgjeld		1 360 116	16 539
Påløpte renter		11 733	0
Påløpte avdrag		2 241	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 376 490</b>	<b>22 539</b>

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD****1 932 993**    **242 129**

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Eidsvoll, 25.05.2024

Styret i Hjeramoen 56, 58 og 60 Sameie

Gørild Karlsen/s/

Viktoria Bjerkestuen/S/

Thomas F. Kommisrud/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	576 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>576 000</b>

### NOTE: 3

#### ANDRE INNETEKTER

Viderefakturert egenandel i 2023 (kostnadsført i 2022)	2 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 000</b>

### NOTE: 4

#### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 729
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 729</b>

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

### NOTE: 5

#### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 60 000.

I tillegg har styret fått dekket brukt PC for kr 3 108, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 252.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-62 283
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 313
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-74 595</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 358 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 315
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 888
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 413 128</b>

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

Lokalleie	-750
Snørydding	-92 678
Andre fremmede tjenester	-312
Kontor- og datarekvisita	-1 852
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 108
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-3 042
Velferdskostnader	-487
Avsetning tap på fordringer	-53 125
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-157 342</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 638
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 793
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>10 431</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 565
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-19 565</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder	
Tilgang 2022	29 000
Avskrevet tidligere	-9 667



Avskrevet i år	-9 667	9 667
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>9 667</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-9 667</b>

**NOTE: 13****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 verdikninger

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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-1 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 633	1 794 367
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>1 794 367</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87137529. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## **Større vedlikehold og rehabilitering**



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.06.24

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

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](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.