



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 976 752
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 08.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 370 372	3 011 827
Sum inntekter		3 370 372	3 011 827
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		3 248 741	2 555 199
Sum kostnader		3 325 811	2 635 069
Driftsresultat		44 561	376 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 524	21 060
Sum finansinntekter		22 524	21 060
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 524	21 060
Ordinært resultat før skattekostnad		67 085	397 818
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 085	397 818
Årsresultat		67 085	397 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 086	397 818
Sum overføringer og disponeringer		67 086	397 818



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			28 711
Andre fordringer		89 202	108 168
Sum fordringer		89 202	136 879
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 245 490	1 125 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 245 490	1 125 799
Sum omløpsmidler		1 334 692	1 262 678
SUM EIENDELER		1 334 692	1 262 678

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 199 950	1 132 864
Sum opptjent egenkapital		1 199 950	1 132 864
Sum egenkapital		1 199 950	1 132 864
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		97 218	16 284
Annen kortsiktig gjeld		37 524	113 529
Sum kortsiktig gjeld		134 742	129 813
Sum gjeld		134 742	129 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 334 692	1 262 677



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393493

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 976 752
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 918 976 752
HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 370 372	3 011 827
Sum inntekter		3 370 372	3 011 827
Kostnader			
Lønnskostnad		77 070	79 870
Annen driftskostnad		3 248 741	2 555 199
Sum kostnader		3 325 811	2 635 069
Driftsresultat		44 561	376 758
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 524	21 060
Sum finansinntekter		22 524	21 060
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 524	21 060
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		67 085	397 818
Årsresultat		67 085	397 818
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		67 086	397 818
Sum overføringer og disponeringer		67 086	397 818



Organisasjonsnr: 918 976 752
HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		0	0
-------------------	--	---	---

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer			28 711
Andre fordringer		89 202	108 168
Sum fordringer		89 202	136 879

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 245 490	1 125 799
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 245 490	1 125 799

Sum omløpsmidler		1 334 692	1 262 678
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 334 692	1 262 678
---------------	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 199 950	1 132 864
Sum opptjent egenkapital		1 199 950	1 132 864



Sum egenkapital	1 199 950	1 132 864
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	97 218	16 284
Annen kortsiktig gjeld	37 524	113 529
Sum kortsiktig gjeld	134 742	129 813
Sum gjeld	134 742	129 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 334 692	1 262 677



Organisasjonsnr: 918 976 752
HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Høviktunet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 5. mai - 8. mai 2022

Selskapsnummer: 2936





Velkommen til årsmøte i Høviktunet 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 5. mai kl. 18:00 og lukker 8. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2936>

Det holdes også et frivillig møte 5. mai kl. 19:00, Ramstad Skole, beboermøte med diskusjoner og gjennomgang saker. Ingen avstemning i møte, men mulig å innlevere analog stemmeseddel i møte for de som ikke ønsker å stemme digitalt..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Beboermøte Ramstad skole 5. mai kl 18

Avstemning foregår digitalt innenfor 3 dager. Mulighet for å innlevere analoge stemmesedler i beboermøte for registrering i det digitale møte. Saker gjennomgås, men ingen avstemning i beboermøte.

Eiere av garasjeplasser i sameiet som ikke er sameiere, har møte- og uttalerett men ikke stemmerett.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endre bruk av Fellesstuen – tilby bolig til Ukrainske flyktninger
6. Fastsette driftsutgift for Garasjeanlegget



7. Forslag om å endre sameiets vedtekter, vedtekt 5

8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Høviktunet Boligsameie



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Nora Såghus og Truls Jørgensen er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 2936 årsrapport til styrerommet.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 5

Endre bruk av Fellesstuen – tilby bolig til Ukrainske flyktninger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En av sameierne har foreslått denne saken; Endre bruk av Fellesstuen – tilby bolig til Ukrainske flyktninger.

Forslag til årsmøtet fra sameierne skal legges frem, men først har sameiets styre behandlet saken. Styresaken med vedtak limes inn under slik at årsmøtet er full informert om saken.

Styrets innstilling

Styresak 6, 4. april 2022

Notater

Diskusjonen i styret er om Fellesstuen er egnet som permanent bolig for kortere eller lengre tid for krigsflykninger fra Ukraina.

Styrets anbefaling i saken er at Fellesstuen tilbys Bærum kommune for Ukrainske flykninger for kortere opphold.

Vedtak

Saken legges frem for årsmøtet som egen sak. Styrets anbefaling i saken legges også frem med anbefaling om å melde Fellesstuen inn som midlertidig bolig for Ukrainske flykninger for kortere opphold for Bærum kommune.

Forslag til vedtak

Endre bruk av Fellesstuen – tilby bolig til Ukrainske flyktninger.



Sak 6

Fastsette driftsutgift for Garasjeanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet ble overtatt og flyttet inn i 2017. Utbygger JM Norge hadde anslått nivået for driftsutgifter pr. parkeringsplass til kr. 150/plass/måned.

Det er 109 garasjeplasser i anlegget i sameiet. Av disse garasjeplassene eies 31 garasjeplasser av 4 eksterne eiere som ikke er sameiere.

Styret ble tidlig klar over at driftsutgiften pr garasjeplass var stipulert altfor lavt, og av denne grunn ble det i 2019/-20 igangsatt et arbeid, sammen med daværende forretningsfører Enqvist Eiendom, for å beregne og kvalitetssikre riktig kostnad.

Saken om ny garasjekostand ble lagt frem for årsmøtet 2020 og det ble vedtatt å sette kostnaden til kr 300/plass/måned.

Fra 1. juli 2020 skiftet sameiet forretningsfører til OBOS eiendomsforvaltning. Regnskap for 2021 er første året sameiet har fullt årsregnskap med god spesifisering for utgifter som utelukkende har med garasjedrift å gjøre. Etter en grundig gjennomgang av årsregnskap 2021 viser det seg at driftsnivået for sameiets garasjeanlegg er kr. 664 706. Dette utgiftsnivået tilsier en kostand pr. garasjeplass pr. år på kr. 6 098/kr. 508 pr. måned.

Utgiftene fremgår av regnskapet for 2021, men legges også ved saken.

Notater

Hovedsaken i denne saken er at hver garasjeplass skal dekke sin del av driftsutgiftene for garasjeanlegget. Sameiets felleskostnader skal ikke lengre brukes for drift av garasjeanlegget.

Saken sendes til sameiets advokat for gjennomgang før årsmøtet gjennomføres.

Vedtak

Saken vedtas tatt opp i årsmøtet. Prinsippet med at garasjeplassene skal dekke driftskostnadene for garasjeanlegget. I 2021 var driftskostnadene kr. 664 706. Dette skal dekkes inn ved at hver garasjeplass skal dekke kr. 6 098 pr. år/ kr. 508 pr. måned.



Den økte inntekten for sameiet ved at garasjedriften nå dekker utgiften for garasjedriften, trekkes fra fellesutgiftene for sameiet. Alle sameiere vil ved dette få en mindre nedjustering av felleskostnadene.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at garasjeplassene skal dekke driftskostnadene for garasjeanlegget. I 2021 var driftskostnadene kr. 664 706. Dette skal dekkes inn ved at hver garasjeplass skal dekke kr. 6 098 pr. år/ kr. 508 pr. måned. Ny garasjekostnad settes i verk fra 1. juli 2022.

Den økte inntekten for sameiet ved at garasjedriften nå dekker utgiften for garasjedriften, trekkes fra fellesutgiftene for sameiet. Alle sameiere vil ved dette få en mindre nedjustering av felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at garasjeplassene skal dekke driftskostnadene for garasjeanlegget. I 2021 var driftskostnadene kr. 664 706. Dette skal dekkes inn ved at hver garasjeplass skal dekke kr. 6 098 pr. år/ kr. 508 pr. måned. Ny garasjekostnad settes i verk fra 1. juli 2022. Den økte inntekten for sameiet ved at garasjedriften nå dekker utgiften for garasjedriften, trekkes fra fellesutgiftene for sameiet. Alle sameiere vil ved dette få en mindre nedjustering av felleskostnadene.

Vedlegg

2. KOSTNADER GARASJER.pdf

Sak 7

Forslag om å endre sameiets vedtekter, vedtekt 5

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameier Andreas Norem har sendt inn forslag til vedtektsendring. Hele forslaget fremkommer i vedlegget. Forslaget er en presisering av hvordan sameiet skal driftes og vedlikeholdes fremover. Hele punkt 5 med den foreslåtte endringen legges ved som vedlegg.

Forslaget fra Norem er en vedtektsendring. Vedtektsendringer skal tas opp i årsmøte, ordinært- eller ekstraordinært møte.

Forslaget til vedtektsendringer er nytt avsnitt av vedtekt 5:

"Sameiet forplikter seg til å bruke profesjonelle og lovlig registrerte firma til drift, vedlikehold, utbedring av bygningsmasse og tekniske installasjoner. Dugnadsarbeid



utført av sameierne skal i hovedsak omhandle uteområder og renhold og rydding av innomhus fellesarealer."

Forslag til vedtak

Forslaget til vedtektsendringer er nytt avsnitt av vedtekt 5: "Sameiet forplikter seg til å bruke profesjonelle og lovlig registrerte firma til drift, vedlikehold, utbedring av bygningsmasse og tekniske installasjoner. Dugnadsarbeid utført av sameierne skal i hovedsak omhandle uteområder og renhold og rydding av innomhus fellesarealer."

Vedlegg

3. Vedlegg 1 og 2 til årsmøtesak 5C.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Iversen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Myrmæhl

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Ole Henrik Alstad
- Turid Marie Haug



Figur 1 Pergolaen sett fra nr. 4, tatt 2022. Fotograf Gunnvor Nermo Rønning



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jo-Sigurd Børke	Kokkerudlia 6 A	2021-2023
Styremedlem	Kaya Emilie Berge	Kokkerudlia 4 A	2021-2023
Styremedlem	Per Iversen	Kokkerudlia 6 C	2020-2022
Styremedlem	Ameli Pilar Lingsom	Kokkerudlia 6 B	2021-2023
Styremedlem	Sverre Norgren	Kokkerudlia 6 A	2021-2023
Varamedlem	Turid Marie Haug	Kokkerudlia 8 A	2020-2022
Varamedlem	Ole Rolf Lied	Kokkerudlia 2 A	2021-2023

Valgkomiteen

Ole Henrik Alstad	Kokkerudlia 2 A	2021-2022
-------------------	-----------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Høviktunet Boligsameie

Sameiet består av 67 seksjoner.

Høviktunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918976752, og ligger i Bærum kommune med følgende adresse:

Kokkerudlia 2,4,6,8

Gårds- og bruksnummer:

10 241

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

Høviktunet Boligsameie har ingen ansatte.

Aktiviteter som er gjennomført i 2021 og som styret ønsker å fremheve

Sameiet har tatt i bruk Vibbo.no som sameiets informasjonskanal. I tillegg skrives det Fellesinformasjon som også legges ut på Vibbo.no. I en overgangsfase skrives all fellesinformasjon i tillegg ut på papir og legges i alle sameieres og beboeres postkasse. Dette gjøres for å sikre at alle i sameiet får aktuell informasjon, også de som ikke er brukere av Vibbo.no

Låssikkerheten i sameiet har blitt skjerpet etter flere innbrudd i garasjeetasje U1. Dette forholdet omtales også lengre ned i denne årsmeldingen.

Sameiet har gjort mye for å heve det kvalitative nivået på utearealene. I løpet av sommerhalvåret 2021 ble nivået på utearealene nådd. I årene som kommer må det som er



opparbeidet de første årene, vedlikeholdes. Til alt dette arbeidet er profesjonell gartnervirksomhet engasjert.

Sameiet har vektlagt fokus på sikkerhet generelt i sameiet og brannsikkerhet spesielt. Oktober er gjort til sameiets sikkerhetsmåned.

Det ble gjennomført blokkvise beboermøter i juni knyttet til låssikkerheten og i oktober knyttet til sikkerhetsarbeidet i sameiet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 3 370 372.

Dette er høyere enn budsjettert, som var kr. 3 011 827 og skyldes i hovedsak flere forhold:

- Strømutgiftene er gått vesentlig opp. De sameiere med EI-bil har tilbakebetalt en langt høyere beløp (tilsvarende sameiets faktisk utgifter)
- Det har vært et forsikringsoppgjør etter innbrudd i nr. 2 og bod i nr. 2 med ødelagte dører som resultat for sameiet
- Noen av inntektspostene har vært rammebudsjettert og ikke budsjettert ned til minste detalj.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -3 325 811.

Kostnadene var høyere enn budsjettert, som var kr. 3 096 400, og skyldes i hovedsak følgende forhold:

- Innbrudd i leilighet i nr. 2 med tap av nøkkelknippe med privat bilnøkkel, leilighetsdør som gir tilgang til alle sameiets fellesdører og fjernkontroll til garasje. Dette gjorde at sameiet i fellesskap gjennom 4 beboermøter og etterfølgende styremøte bestemte å skifte ut låssystem i alle fellesdører fra ASSA Abloy modell 2, systemnøkler til SmartAir of-line elektronisk tilgangskontroll med kodebrikker.
- Siste halvdel av 2021 har i tillegg strømprisene mer enn fordoblet seg. Dette er det ikke budsjettert med.

De ekstrakostnadene sameiet har hatt i 2021 har medført svært streng kostnadskontroll. Den strenge oppfølgingen og kontrollen gjør at sameiet har et positivt resultat for året som har gått.

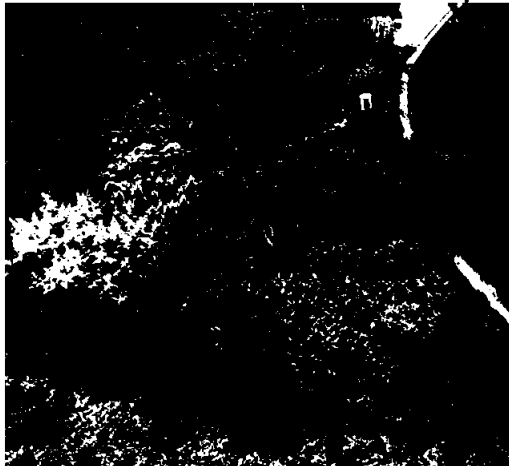
Et annet forhold som må beskrives er driftskostnadene for garasjene. Dette forholdet behandles også som egen sak i dette årsmøtet.

Driftskostnaden ble i 2020 vedtatt til kr. 3 600 pr. parkeringsplass for alle 109 plasser. Styret har i 2021 for første år fått full oversikt over alle driftskostnader for drift av garasjeanlegget. Ut fra regnskap 2021 var se samlede kostnadene på kr. 664 705, mens kostnadsinndekningen bare var på kr. 392 400. Dette store misforholdet tas opp i egen sak. Misforholdet mellom faktiske driftskostnader for garasjeanlegget vil ikke være full ut opprettet før regnskapsåret 2023.

Resultat

Årets resultat på kr 67 086 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.



Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 199 950.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Figur 2 Stauvedet ved pergolaen. 2022. Fotograf Ulf Sigurd Larsen



Figur 3 Pergolaen sett fra nr. 8. 2022. Fotograf Morten Skjennem



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er ikke budsjettert med større drift og vedlikehold i 2022.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnadene på kr 100 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 4000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høviktunet Boligsameie.

Lån

Høviktunet Boligsameie har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5,14 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Høviktunet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Høviktunet Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HCGGZ-MIEV8-NYEMH-XLBPV-MC4UL-AJGEX



HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 918 976 752, KUNDENR. 2936

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 712 491	2 604 942	2 704 000	2 843 000
Garasjer	10	544 492	376 850	392 400	392 400
Andre inntekter	3	113 389	30 035	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		3 370 372	3 011 827	3 096 400	3 235 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 070	-9 870	-10 000	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-13 439	-7 500	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-62 240	-90 435	-94 000	-95 600
Konsulenthonorar	7	-71 154	-30 815	-126 815	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 045 482	-728 085	-753 451	-885 000
Forsikringer		-78 377	-165 585	-156 000	-160 000
Kommunale avgifter	9	-536 772	-515 301	-571 000	-579 000
Garasjer	10	-664 705	-281 449	-281 449	-392 400
Energi/fyring		-127 013	-106 908	-150 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-320 796	-320 954	-324 000	-320 796
Andre driftskostnader	11	-328 762	-308 168	-407 665	-371 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 325 811	-2 635 069	-2 952 380	-3 244 046
DRIFTSRESULTAT		44 562	376 758	144 020	-8 646
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22 524	21 060	1 000	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 524	21 060	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		67 086	397 818	145 020	-7 646
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		67 086	397 818		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		202	2 909
Kundefordringer		0	28 711
Forskuddsbetalte kostnader		89 000	105 259
Driftskonto OBOS-banken		503 117	1 105 318
Sparekonto OBOS-banken		742 373	20 481
SUM OMLØPSMIDLER		1 334 692	1 262 678
SUM EIENDELER		1 334 692	1 262 678
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 199 950	1 132 864
SUM EGENKAPITAL		1 199 950	1 132 864
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 524	43 744
Leverandørgjeld		97 218	16 284
Annen kortsiktig gjeld		0	69 785
SUM KORTSIKTIG GJELD		134 742	129 813
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 334 692	1 262 678
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 31. mars 2022
Styret i Høviktunet Boligsameie

Jo-Sigurd Børke/s/

Kaya Emilie Berge/s/ Per Iversen/s/

Ameli Pilar Lingsom/s/

Sverre Norgren/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 383 306
Bredbånd	158 400
TV	157 608
Avregning	9 177
Parkering	4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 712 491

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bistand nye planter	5 000
El-bil ladepunkt	16 530
Ventilasjonsfilter	1 370
Erstatning Gjensidige	72 203
Nettinnbetalinger	2 486
Leie parkeringsplass	15 800
SUM ANDRE INNETEKTER	113 389

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 800
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 070

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 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 439.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 823
O.H.Alstad	-58 331
SUM KONSULENTHONORAR	-71 154

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-395 087
Drift/vedlikehold VVS	-3 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-455 981
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-6 295
Drift/vedlikehold heisanlegg	-98 220
Drift/vedlikehold brannsikring	-72 863
Kostnader dugnader	-13 412
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 045 482

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-377 564
Renovasjonsavgift	-159 209
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-536 772

**NOTE: 10
GARASJER**

SALDO 01.01.2021	95 401
INNETEKTER GARASJER	
Leieinntekter	544 492
SUM INNETEKTER GARASJER	544 492
KOSTNADER GARASJER	
Snørydding/gresslipping	-34 440
Elektrisk energi	-223 822
Diverse	-4 984
Advokathonorar	-5 063
Vaktmester	-42 236
Vakthold	-31 696
Revisjon	-6 720
Administrasjon	-41 418
Diverse kostnader	-37 135
Forsikring	-90 895
Konsulenttenester	-6 777
Vask/Rengjøring	24 000
Vedlikehold	-163 520
SUM KOSTNADER GARASJER	-664 706
SUM GARASJER	-120 214
SALDO 31.12.2021	-24 813

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

Container	-14 936
Telefon-/kontormaskiner	-5 995
Driftsmateriell	-571
Vaktmestertjenester	-84 471
Vakthold	-60 919
Renhold ved firmaer	-97 475
Snørydding	-34 440
Andre fremmede tjenester	-259
Kontor- og datarekvisita	-1 448
Trykksaker	-1 133
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-17 252
Porto	-2 065
Kontingenter	-2 050
Gaver	-1 402
Bank- og kortgebyr	-3 247
Velferdskostnader	-600
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-328 762

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	930
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	632
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 962
SUM FINANSINTEKTER	22 524



Figur 4 Juletreet var veldig fristende for en mange husdyr i sameiet. 2022. Fotograf Ameli Lingsom



Figur 5 - Tunet sett fra nr. 6 en førjuldag 2022. Fotograf Jo-Sigurd Børke



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

1. Per Iversen Kokkerudlia 6C

Per Iversen har sittet i styret i 3 perioder og ønsker ikke lengre styremedlemsperiode til enn et år til.

2. Ingen øvrige kandidater

B. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Marit Myrmæhl Kokkerudlia 4A

2. Ingen øvrige kandidater

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

1. Turid Marie Haug Kokkerudlia 8 A

2. Ole Henrik Alstad Kokkerudlia 2A

I valgkomiteen for Høviktunet Boligsameie

Ole Henrik Alstad

Protokollvitner

Styret for Høviktunet har i tillegg forespurt følgende sameiere om de kan stille som protokollvitner.

1. Nora Såghus Kokkerudlia 6 A

2. Truls Jørgensen Kokkerudlia 2A

Jo-Sigurd Børke
Høviktunet Boligsameie

Annen informasjon om sameiet**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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86507552. 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. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

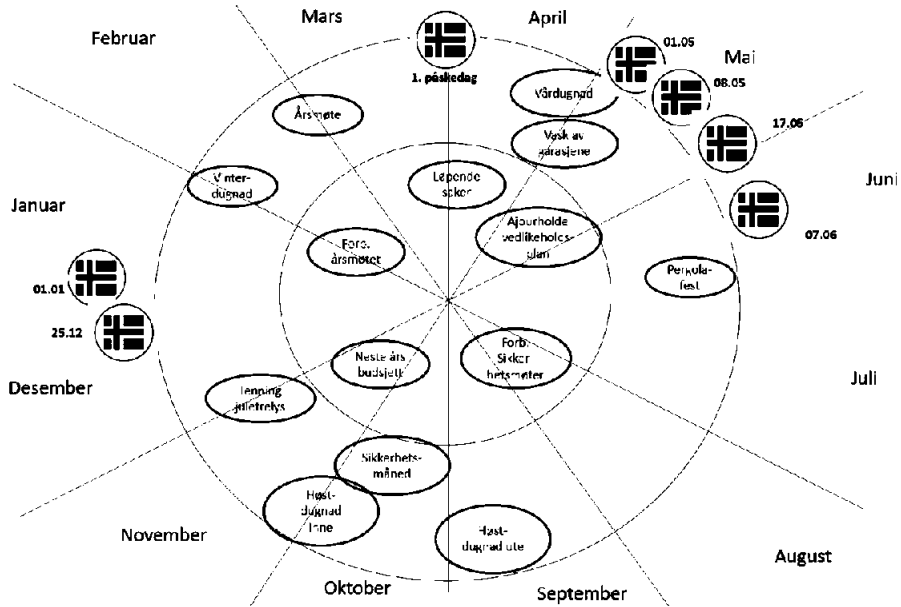
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Vedlegg til Årsrapport 2022 - Årshjul



Årshjulet for Høviktunet boligsameie vil bli skrevet ut, foliert og hengt opp på alle oppslagstavler.



Vedlegg 2 til Årsrapport 2022 - Vedlikeholdsplan

Adresselsted	Objekt	Leveret	Opprinne	
			lig leveranse	Hva må gjøres
Kokkerudlia 2	Trappeløp fra U1 til 4. etasje	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger og tak
	Gang inn til leiligheten U0101 og U0102	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
	Gang i U1 foran 2 fellesboder	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
Kokkerudlia 4	Trappeløp fra U1 til 4. etasje	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger og tak
	Mellomgang fra trappeløpet ut til garasjeetasje U1	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
Kokkerudlia 6	Trappeløp fra U2 til 3. etasje	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger og tak
	Mellomgang fra trappeløp inn til garasjeetasje U1	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
	Gang inn til leiligheten U0103 og U0104	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
	Mellomgang fra trappeløp inn til garasjeetasje U2	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
Kokkerudlia 8	Gang inn til leiligheten U0102 og U0103	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
	Trappeløp fra U2 til 3. etasje	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger og tak
	Mellomgang fra trappeløp inn til garasjeetasje U1	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
	Gang foran styrebod	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger
	Mellomgang fra trappeløp inn til garasjeetasje U2	2017	Malte fliser	Reparere sør og skader. Malt vegger

Adresselsted	Objekt	Leveret	Opprinne	
			lig leveranse	Hva må gjøres
Fellesstuen	Årlig besvask	2017	Parkettgulv Malte fliser	Arbeidsgig av fremtidig bruk Trimrom = høyere vedlikehold
	Parkett	2017	Parkettgulv	trimrombruk sliping og lakk hvert 3. år
	Vegger tak	2017	Vegger og tak	Malt opp vegger hvert 5 år
	Parkett	2017	Parkettgulv	Fellesstue for selskap, overnattig osv
	Vegger tak	2017	Vegger og tak	Fellesstue for selskap, overnattig osv
	Utemøblene og tregulvet	2017		utemøblene, malt understøttene Våske og olje tregulvet
Garasjeetasje U1	Gulv	2017	Epoxybelegg	Etterrym for anbefaling av vedlikeholdstiltak
	Stolper	2017	Malte fliser	Løpende flekkmaling. Full maling alle
	Tak	2017	Malte fliser	Fullt renhold oppmaling av alle malte fliser
Garasjeetasje U2	Belysning	2017	Lystoffrø	Skifte til de mest moderne LED lyskildene med bevegelsessensor
	Gulv	2017	Ubehandlet, støpsusett betong	Etterrym for anbefaling av vedlikeholdstiltak
	Stolper	2017	Malte fliser	Løpende flekkmaling. Full maling alle
	Tak	2017	Malte fliser	Fullt renhold oppmaling av alle malte fliser
	Belysning	2017	Lustoffrø	Skifte til de mest moderne LED lyskildene med bevegelsessensor

Adresselsted	Objekt	Leveret	Opprinne	
			lig leveranse	Hva må gjøres
Utenomhusanlegget	3 levegger mot kirkveien	2017	Ferdig beiset materiale	Beising etter at materialene er blitt helt tørre
	Ventilasjonshus ved pergolaen	2017	Ferdig beiset materiale	Beising etter at materialene er blitt helt tørre
	Pergolaen	2017	Ubehandlete, trykkinspregnerte materialer	2 strøk trolitt, mørk brun
	Sittesplater på stener rundt pergolaen men	2017	Ubehandlete, trykkinspregnerte materialer	2 strøk trolitt, mørk brun
	11 skillevegger mellom leiligheter på bakkeplan	2017	Ferdig beiset materiale	Beising etter at materialene er blitt helt tørre



Vedlikeholdsplanen blir også skrevet ut i størrelse A3 og foliert. Alle sameiere vil få fullt innsyn i vedlikeholdsplanen, men dere må henvende dere til styrets leder om dette temaet.



KOSTNADER GARASJER

Konto-poster fra regnskapet	Beløp – Kr.
Snørydding(/gressklipping)	-34 440
Elektrisk energi	-223 822
Diverse	-4 984
Advokathonorar	-5 063
Vaktmester	-42 236
Vakthold	-31 696
Revisjon	-6 720
Administrasjon	-41 418
Diverse kostnader	-37 135
Forsikring	-90 895
Konsulenttenester	-6 777
Vask/Rengjøring	-24 000
Vedlikehold	-163 520
SUM KOSTNADER GARASJER	-664 706



Vedlegg 1 til årsmøtesak 5C – forslag til endring av vedtekt 5

Andreas Njåsga
Kokkerudlia 6 A
1363 Høvik

Høvik 25 mars 2022

Sameiet Høviktunet v/Styret

Forslag til vedtak sameiermøtet 2021 som avholdes våren 2022: Tillegg til vedtektene Høviktunet

Bakgrunn

I sameiets vedtekter punkt 5 under vedlikehold ønsker jeg at det skal legges inn et punkt om at vedlikehold av sameiets bygningsmasse og eiendom skal gjøres av profesjonelle og godkjente entreprenører. Dette gjelder alt av vedlikehold og drift innenfor områdene elektro, maling, rørarbeid, gartneritjenester og alt annet som anses som vedlikehold av bygninger og eiendom. Dette begrunnes med at profesjonelle og godkjente entreprenører:

1. Gir trygghet for at vedlikehold og drift er fagmessig utført.
2. Gir sikkerhet for at sameiets felles verdier ikke taper seg.
3. Gir klagenulighet ved mangler på dårlig utført vedlikehold.

Dessuten hindrer dette at Sameiet blir fristet til å bruke ikke-profesjonelle aktører for å eventuelt spare penger. Det kan bli dyrt i lengden fordi man kan anta at vedlikeholdet er dårlig utført og sette sameiet i en vanskelig situasjon ved at ikke-profesjonelle aktører kan unngå å betale lovpålagte skatter og avgifter. I tillegg kan sameiets styre havne i en ansvarssituasjon om dårlig utført vedlikehold av ikke-profesjonelle aktører påfører skade på person eller eiendom. Avslutningsvis unngår man at sameiets beboere, som sikkert vil ha en god hensikt, utfører vedlikehold av bygningsmassen uten at de er kvalifiserte for dette.

Det foreslås derfor at tillegg vedtekt settes inn i vedtekt 5 avsnitt 10 rett etter «~~eller andre brukere~~»

Forslag til vedtak

Sameiet forplikter seg til å bruke profesjonelle og lovlig registrerte firma til drift, vedlikehold, utbedring av bygningsmasse og tekniske installasjoner. Dugnadsarbeid utført av sameierne skal i hovedsak omhandle uteområder og renhold og rydding av innomhus fellesarealer.

Vennlig hilsen
Andreas Njåsga



Vedlegg 2 til årsmøtesak 5C – Full utskrift av vedtekt 5 med forslaget til endring tatt inn og skrevet i kursiv

5 Vedlikehold

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

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 Side 2 av 8
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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



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 bruksenheter forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenheter hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenheter skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

«Sameiet forplikter seg til å bruke profesjonelle og lovlig registrerte firma til drift, vedlikehold, utbedring av bygningsmasse og tekniske installasjoner. Dugnadsarbeid utført av sameierne skal i hovedsak omhandle uteområder og renhold og rydding av innomhus fellesarealer.»

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 5.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.22

Selskapsnummer: 2936 **Selskapsnavn:** Høviktunet 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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Nora Såghus og Truls Jørgensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Endre bruk av Fellesstuen – tilby bolig til Ukrainske flyktninger</p> <p>Endre bruk av Fellesstuen – tilby bolig til Ukrainske flyktninger.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 6 Fastsette driftsutgift for Garasjelegget

Årsmøtet vedtar at garasjeplassene skal dekke driftskostnadene for garasjelegget. I 2021 var driftskostnadene kr. 664 706. Dette skal dekkes inn ved at hver garasjeplass skal dekke kr. 6 098 pr. år/ kr. 508 pr. måned. Ny garasjekostnad settes i verk fra 1. juli 2022. Den økte inntekten for sameiet ved at garasjedriften nå dekker utgiften for garasjedriften, trekkes fra fellesutgiftene for sameiet. Alle sameiere vil ved dette få en mindre nedjustering av felleskostnadene.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag om å endre sameiets vedtekter, vedtekt 5

Forslaget til vedtektsendringer er nytt avsnitt av vedtekt 5: "Sameiet forplikter seg til å bruke profesjonelle og lovlig registrerte firma til drift, vedlikehold, utbedring av bygningsmasse og tekniske installasjoner. Dugnadsarbeid utført av sameierne skal i hovedsak omhandle uteområder og renhold og rydding av innomhus fellesarealer."

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Per Iversen

Varamedlem (1 skal velges)

- Marit Myrmæhl

Valgkomitee (2 skal velges)

- Ole Henrik Alstad
 Turid Marie Haug

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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