



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 706 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 131 684	2 027 564
Sum inntekter		2 131 684	2 027 564
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 764 137	2 500 588
Sum kostnader		2 935 287	2 671 738
Driftsresultat		-803 603	-644 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 758	18 871
Sum finansinntekter		19 758	18 871
Annen finanskostnad		59 044	29 984
Sum finanskostnader		59 044	29 984
Netto finans		-39 286	-11 113
Ordinært resultat før skattekostnad		-842 889	-655 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		-842 889	-655 287
Årsresultat		-842 889	-655 287
Totalresultat		-842 889	-655 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-842 889	-655 287
Sum overføringer og disponeringer		-842 889	-655 287



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			
Andre fordringer		18 870	56 461
Sum fordringer		18 870	56 461
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		749 386	179 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		749 386	179 035
Sum omløpsmidler		768 255	235 496
SUM EIENDELER		768 255	235 496

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 696 371	853 482
Sum opptjent egenkapital		-1 696 371	-853 482
Sum egenkapital		-1 696 371	-853 482
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 387 893	954 467
Sum annen langsiktig gjeld		2 387 893	954 467
Sum langsiktig gjeld		2 387 893	954 467
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		484	180
Leverandørgjeld		31 723	84 452
Annen kortsiktig gjeld		44 526	49 880
Sum kortsiktig gjeld		76 733	134 511
Sum gjeld		2 464 626	1 088 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 255	235 496



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 910296

Enheten

Organisasjonsnummer: 978 706 401
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10
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: Aud-Eva Midtfjord
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2021

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, 01.09.2022



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 131 684	2 027 564
Sum inntekter		2 131 684	2 027 564
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 764 137	2 500 588
Sum kostnader		2 935 287	2 671 738
Driftsresultat		-803 603	-644 174
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 758	18 871
Sum finansinntekter		19 758	18 871
Annen finanskostnad		59 044	29 984
Sum finanskostnader		59 044	29 984
Netto finans		-39 286	-11 113
Ordinært resultat før skattekostnad		-842 889	-655 287
Ordinært resultat etter skattekostnad		-842 889	-655 287
Årsresultat		-842 889	-655 287
Totalresultat		-842 889	-655 287
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-842 889	-655 287
Sum overføringer og disponeringer		-842 889	-655 287



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

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			
Andre fordringer		18 870	56 461
Sum fordringer		18 870	56 461
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		749 386	179 035
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		749 386	179 035
Sum omløpsmidler		768 255	235 496
SUM EIENDELER		768 255	235 496
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 696 371	853 482
Sum opptjent egenkapital		-1 696 371	-853 482



Sum egenkapital	-1 696 371	-853 482
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 387 893	954 467
Sum annen langsiktig gjeld	2 387 893	954 467
Sum langsiktig gjeld	2 387 893	954 467
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	484	180
Leverandørgjeld	31 723	84 452
Annen kortsiktig gjeld	44 526	49 880
Sum kortsiktig gjeld	76 733	134 511
Sum gjeld	2 464 626	1 088 978
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	768 255	235 496



Organisasjonsnr: 978 706 401
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

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

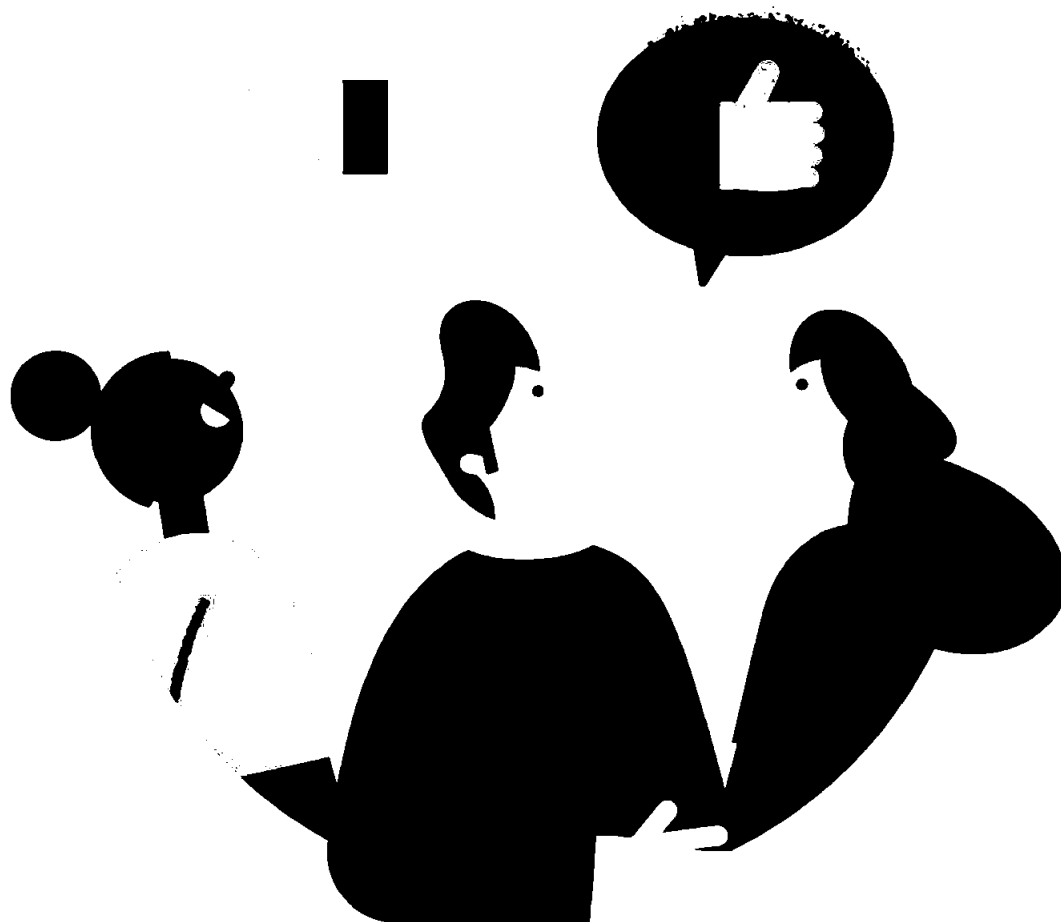
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022

5319 Hekkveien 10 Sameie





Til seksjonseierne i Hekkveien 10 Sameie

Velkommen til årsmøte, 16 Juni 2022 i Rødstua, underetasjen i Sinsen Kirke kl 1800

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hekkveien 10 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Hekkveien 10 Sameie
avholdes 16 Juni 2022 i Rødstua, underetasjen i Sinsen Kirke kl 1800

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvendig skapløsning
 - B) Støpejernsgjerde
 - C) Punkt 7 i husordensreglene
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 4 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 03.06.2022
Styret i Hekkveien 10 Sameie

Eirik Wig Sundvall Arne Erdal Christoffer Alm Kvernfold Linda Sollien

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eirik Wig Sundvall	Hekkveien 10 C
Styremedlem	Arne Erdal	Hekkveien 10 C
Styremedlem	Christoffer Alm Kvernvoid	Hekkveien 10 B
Styremedlem	Linda Sollien	Hekkveien 10 B
Varamedlem	Salim Zouhri	Hekkveien 10 C

Valgkomiteen

Joar Olsen	Hekkveien 10 C
Carl Michael Rosen	Hekkveien 10B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Hekkveien 10 Sameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Hekkveien 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 978706401, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hekkveien 10

Gårds- og bruksnummer:

126 13

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

Hekkveien 10 Sameie har ingen ansatte.

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 PWC.



Styrets arbeid

Det siste året har styret sikret nødvendig vedlikehold, fått på plass ny og raskere internettinfrastruktur, skiftet heisleverandør og fortsatt arbeidet for trivelige uteområder. Det har blitt avholdt ti styremøter og gjennomført to dugnader. I tillegg har styret sammen med frivillige både plantet busker ved parkeringen og malt opp parkeringsplassene i garasjen. I desember fikk vi julebelysning på plass i to av våre grantrær. Boning av gulvene i oppgangene ble utført i april. Fellesutgifter ble ved årsskiftet hevet med 10 % på bakgrunn av økt konsumprisindeks og for å få balanse i budsjettet for 2022.

Vaktmester

Sameiet har nå ett års erfaring med Gamle Oslo Servicesentral som leverandør av renhold, matteleie og vaktmestertjenester. Styret opplever langt bedre kontakt og bedre tjenester enn vi hadde med vår tidligere leverandør. Med tanke på at vi nå betaler en rimeligere pris for tjenestene, har vi grunn til å være godt fornøyd. Ved etableringen var det noen diskusjoner rundt hyppighet av vask. Det ble derfor justert opp i høst. Det er også innsatt varmtvannsbereider på søppelrommet etter forespørsel fra renholder. Etter dette har vi inntrykk av at vaskingen har vært tilfredsstillende. Siden tett oppfølging og god kontakt er viktig for at ordningen skal fungere godt, har styremedlem Linda ansvaret for den løpende kontakten med Gamle Oslo Servicesentral. Har dere spørsmål til eller kommentarer på tjenestene kan dere kontakt med henne, eller ta kontakt med styret på Vibbo.

Internett og TV

I fjor høst skiftet vi ut vår aldrende «coax» infrastruktur fra 1990-tallet med en fibernettløsning for internett. Etter en grundig prosess valgte vi å akseptere et tilbud fra OBOS OpenNet, som ga samtlige enheter får standard 1000 Mbit linje inkludert i felleskostnadene. Det er *hundre* ganger raskere enn de 10 Mbit som er inkludert i felleskostnadene fra Telia tidligere. De 1000 Mbit er nå en grunnpakke, og beboere behøver ikke inngå egne private avtaler med tilbyder for å få internett-pakke. I den nye avtalen er det frivillig å ha tradisjonell «lineær TV» (via dekode/ TV boks). Statistikk viser at opp mot 65% av beboere ikke lenger benytter seg av lineær TV, og for alle disse vil den nye ordningen innebære betydelig innsparing hver måned (for enkelte opp mot 600 kr hver måned). Samtidig sparer sameiet noe over 30.000 kroner i året i utgifter sammenlignet med tidligere. Sameiet har bundet seg til kontrakten med Obos OpenNet i fem år (f.o.m oktober 2021).

Heis

Vi har fått ny leverandør på heisrelaterte servicetjenester i Kone. Selskapet var konkurransedyktige på pris og har særlig inngående kjennskap til sameiets Kone-heiser. Vi tror Kones «24/7 Connected Services» som digitalt overvåker den tekniske heisdriften kontinuerlig, på sikt vil gi oss en langt bedre sikring mot funksjonssvikt. Vel vitende at mange beboere er avhengig av fungerende heiser følger vi tett opp vår nye leverandør, slik at vi fremover kan sikre fortsatt stabil drift og lav nedetid av heisene.

Brannvern

I vinter gjennomførte styret nødvendig kontroll av og service på vårt brannsikringsanlegg. Vi har fått fagfolk til å skifte batterier på alle nødlys.

Oppgradering av uteområdene

Vi har det siste året fortsatt arbeidet for å gjøre uteområdene frodige og innbydende for beboere. Sammen med frivillige har styret plantet barlindbusk ved gjesteparkeringen og eviggrønne eføy-klatreplanter langs muren. På høstdugnaden plantet vi vårspirende løk, som kom opp som fine blomster.

I fjor hadde vi anleggsgartner på eiendommen i forlengelsen av diskusjonene om utbedring av uteområdene. Vi fikk tilbud på diverse planting, jordarbeid og grunnarbeider for sitteplass. Styret valgte å utsette det større arbeidet til i år for å sikre tilstrekkelige midler. I slike prosjekter er rigging av utstyr en betydelig del av kostnaden. Det koster nærmest like mye å sette spaden i jorda som å grave. Skulle vi valgt å ta arbeidet i flere omganger vil det samlet sett koste vesentlig mer. Det ville også vært utfordrende å komme til etter plantingen av trær. Arbeidet skal utføres i begynnelsen av juli. Det som skal gjøres er: Tornebuskaset ut mot veien skal fjernes med alt av røtter og erstattes med tre store blodlønner, som vi tror blir riktig fine her. Det skal også fjernes stein og røtter i massen, flyttes av jord og utjevnes. Deretter skal det støpes et fundament anlagt for bord med benker og mulighet for grill (se forslag til årsmøte). Denne plassen nyter den seneste kveldsolen på bakkeplan i sameiet, men har i årevis ligget i skyggen av store grantrær (som ble felt i fjor vår). Nå vil dette bli en ny bruksplass, som vi tror og håper mange vil ha glede av i sommerhalvåret. I fundamentet vil det støpes fester til bord med benker, som muliggjør enkel montering av solide utemøbler på et senere tidspunkt.

Vi vil for all del forhindre at plassen skal benyttes av utenforstående. Det er også viktig at vi unngår støy og bråk. Styret vil derfor sette opp skilt som opplyser om at plassen er forbeholdt beboere i sameiet og at kveldsro klokken 22.00 skal respekteres. Om årsmøtet beslutter at det skal etableres en grill-løsning, tenker vi oss at denne kun skal være tilgjengelig for sameiets beboere med nøkkel. Elektrisk grill er et alternativ, men det mest praktiske vil nok være gassgrill hvor beboere kan koble opp egen gassbeholder. Rundt sitteområdet kan det gjøres fint med blomsterbed/blomsterkasser, busker og kanskje en liten urtehage. For å skjerme området fra veien og hindre passasje mellom trærne vil vi sette opp et midlertidig sperregjerde, som på sikt kan erstattes av et solid og pent støpejernsgjerde (se forslag til årsmøte). Et slik prosjekt bør vurderes i sammenheng med hva som kan og bør gjøres med utløpet av gangveien og området langs Hekkeveien. Her blir det fremlagt forslag til årsmøte om etablering av utendørs avfallskontainere (se forslag til årsmøte). Dette vil frigjøre det næværende søppelrommet til sykkeloppbevaring.

Vedlikehold:

Vi har gjennomført en del nødvendig vedlikehold. I høst og vår gjennomførte A. Hansen Gruppen arbeid på takterrasser, hvor det har blitt lagt solid membran som effektivt sikrer bygningsmassen mot vannlekkasje. Nå er endelig alle våre takterrasser sikret for mange tiår fremover. Vi har også gjennomført nødvendige skifter av nedslitte takvinduer som drypper/dugger. Dette arbeidet fortsetter i prioritert orden over sommeren, slik at alle takvinduer vil være skiftet i løpet av ett til to år. Enkelte terrassedører er også skiftet på de mest utsatte områdene i fjerde og femte etasje. Vi har håndtert de mest presserende tilfellene, og har satt av midler for videre nødvendige utskiftinger over de neste årene. I



tillegg har styret utført alminnelig vedlikehold av heiser og utskifting av lyspærer. Vi har også skiftet døråpneren ved søppelrommet, gjennomført rens av avløp- og ventilasjonsrør i alle leiligheter og formidlet tilbud for skifte av gamle kjøkkenvifter for interesserte eiere. Nærmere 15 leilighetseiere benyttet seg av tilbudet og fikk oppgradert sitt ventilasjonssystem. I høst malte styret opp parkeringsplassene i garasjen. Vi beveger oss også gradvis over til ledlys i armaturer, som på sikt vil være kostnadsbesparende.

Renovasjon

Styret håper flere vil begynne med miljøsortering av søppelet til beste for miljøet. Dessverre opplever vi stadig at noen bruker søppelkassene til å kaste innbo og løsøre, som skulle vært levert på en miljøstasjon. Minner ellers om at det kun skal stå bilrelaterte løsøre på garasjeplassen og at søppel ikke skal settes utenfor leiligheten i påvente av å legge dette i søppelkassene. Vi minner om at det ikke skal oppbevares avfall ved inngangsdørene. Flere beboere plages av rot og lukt knyttet til slik mellomlagring. Vi håper alle respekterer dette, så vi holder det ryddig og fint i oppgangene.

Skader/forsikring

Det siste året har vi vært forskånet for forsikringstilfeller.

Innbruddsikring

Vi tror vi har vært relativt skjermet for innbrudd de siste årene, fordi beboerne våre har vært årvåkne på mistenkelig aktivitet. Fortsett med dette, og vær særlig oppmerksom at uvedkommende slipper inn porten/inngangspartiene. Ha også et våkent øye for mistenksom adferd i ganger, garasje og rundt blokkene. Sameiet ønsker å fremstå som et lite interessant mål for innbruddstyver og vi ber derfor om at alle gjør sitt for å bidra til nettopp dette. Meld fra til Politiet om dere opplever pågående innbrudd eller hærverk, og meld i ettertid fra til styret. Det er den enkelte eier/beboer sitt ansvar å sikre egne verdier best mulig.

Gjesteparkering

Minner igjen om at dette fremdeles er en parkeringsplass for besøkende og ber om at alle beboerne respekterer dette.



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 2 131 684

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 935 287

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 842 889 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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.

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

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 735 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

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 uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



Til årsmøtet i Boligsameiet Hekkeveien 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Boligsameiet Hekkeveien 10s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 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 sameiet 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.

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
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - Boligsameiet Hekkeveien 10

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 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>.

Oslo, 31. mai 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10 ORG.NR. 978 706 401, KUNDENR. 5319

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 128 284	2 026 764	2 128 000	2 341 000
Andre inntekter	3	3 400	800	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 131 684	2 027 564	2 128 000	2 341 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-165 000
Revisjonshonorar	6	-5 500	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-111 118	-108 040	-112 000	-115 000
Konsulenthonorar	7	-16 033	-40 791	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 527 451	-1 209 520	-2 037 000	-735 000
Forsikringer		-172 730	-150 601	-155 000	-190 000
Kommunale avgifter	9	-365 277	-360 403	-362 300	-376 300
Energi/fyring		-95 610	-46 864	-95 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-198 012	-174 049	-175 000	-130 000
Andre driftskostnader	10	-272 406	-405 694	-423 500	-210 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 935 287	-2 671 738	-3 535 950	-2 017 450
DRIFTSRESULTAT		-803 603	-644 174	-1 407 950	323 550
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	19 758	18 871	4 000	20 000
Finanskostnader	12	-59 044	-29 984	-35 500	-81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-39 286	-11 113	-31 500	-61 000
ÅRSRESULTAT		-842 889	-655 287	-1 439 450	262 550
Overføringer:					
Udekket tap		-842 889	-655 287		

BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10 ORG.NR. 978 706 401, KUNDENR. 5319

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			

**OMLØPSMIDLER**

Restanser på felleskostnader	134	3 508
Forskuddsbetalte kostnader	18 736	46 815
Andre kortsiktige fordringer	0	6 138
Driftskonto OBOS-banken	744 651	158 247
Driftskonto OBOS-banken II	1	14 777
Sparekonto OBOS-banken	3 404	4 685
Sparekonto OBOS-banken II	1 330	1 327
SUM OMLØPSMIDLER	768 255	235 496

SUM EIENDELER	768 255	235 496
----------------------	----------------	----------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Udekket tap	13	-1 696 371	-853 482
SUM EGENKAPITAL		-1 696 371	-853 482

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 387 893	954 467
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 387 893	954 467

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		44 526	45 113
Leverandørgjeld		31 723	84 452
Påløpte renter		484	180
Annen kortsiktig gjeld	15	0	4 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		76 733	134 511

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		768 255	235 496
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo.2022

Styret i Boligsameiet Hekkeveien 10

Eirik Wig Sundvall

Arne Erdal

Christoffer Alm Kvernfold

Linda Sollien

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	2 128 284
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 128 284

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Erstatning fra Gjensidige	3 400
SUM ANDRE INNETEKTER	3 400

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 2020/2021, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 413, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 783
SUM KONSULENTHONORAR	-16 033

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger, Bla vinduer og terrasser.	-1 021 581
Drift/vedlikehold VVS	-19 338
Drift/vedlikehold elektro	-16 874
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 418
Drift/vedlikehold heisanlegg	-141 796
Drift/vedlikehold brannsikring	-117 853
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-129 675
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 620
Kostnader dugnader	-5 295
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 527 451

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-241 897
Feieavgift	-1 283
Renovasjonsavgift	-122 098
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-365 277

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 326
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 609
Diverse leiekostnader/leasing	-7 169
Driftsmateriell	-6 890
Lyspærer og sikringer	-2 953
Vaktmestertjenester	-57 848
Renhold ved firmaer	-113 211
Snørydding	-30 088
Kopieringsmaterieill	-226
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 413
Andre kontorkostnader	-9 050
Telefon, annet	-3 654
Porto	-1 071
Bank- og kortgebyr	-3 039



Velferdskostnader	-4 860
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-272 406

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	188
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 564
SUM FINANSINNTEKTER	19 758

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 044
SUM FINANSKOSTNADER	-59 044

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 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,70 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020	-962 000
Økning i år	-1 518 000
Nedbetalt tidligere	7 533
Nedbetalt i år	84 574
	-2 387 893

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 387 893
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	0
Annen kortsiktig gjeld	0

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJLED****0**

Økonomien i sameiet har i 2021 har vært stabil og resultatet ble -842.889 mot det budsjetterte -1.439.450 som følge av noe besparelser på leverandørbytter og forskyvning på kostnader i forbindelse med de større utbedringene som har blitt gjort på balkonger i 5. etasje og takvinduer. Majoriteten av regnskapsårets budsjettposter overholdes eller driftes under budsjett. Noen mindre beløp overstiger på poster som bredbånd (23.012) grunnet behov for overlap i tjenester i overgangsperioden til ny leverandør, forsikringer (17.730) og forvaltningstjenester (16.033) sine respektive budsjetter. Mens andre poster som "Andre driftskostnader" (-151.094) driftes markant under. Grunnet det planlagte og ekstraordinære vedlikeholdsarbeid både i 2020 og i 2021 ble besluttet å ta opp et lån for å dekke inn kostnadene samt bygge opp egenkapitalen for å sikre forsvarlig likviditet og økonomisk drift av sameiet. Lånet som ble tatt opp i 2021 blir brukt til å dekke inn det negative resultatet som er forventet i 2021 og 2022 og er brutt ned som følgende:

- 1,16 millioner kroner for utbedring av resterende takterrasser
- 0,25 millioner kroner for taksjekk, tømming av takrenner og evt. utbedringer
- 0,57 millioner kroner for refinansiering av lån fra 2012
- 0,3 millioner kroner for å bygge opp egenkapital som er brukt til utbedringer av terrasser så langt
- 0,2 millioner kroner til uforutsette utgifter ifbm. Kommende utbedringer
- Total: 2.48 Millioner



3. Godtgjørelse til styret

Styrehonoraret øker fra 150 000 kr til 165 000 kr. Dette er en justering etter konsumprisindeks.



Sak 1: Utvendig skapløsning

Årsmøtet ønsker å få etablert ny utvendig skapløsning for søppelhåndtering forutsatt at godkjenning foreligger fra Oslo Kommune, og at plassering blir i området langs gjerdet mot øst fra innkjørsel til vår private stikkvei og innover, dvs. på venstre siden av vår privatvei sett i retning mot Hekkveien. Det henvises i denne sammenheng til vedlagt bakgrunnsnotat fra 16.05.22 fra forslagsstiller i sakens anledning samt pristilbud fra løsningsleverandør datert 11.05.22.

Randulf Rabbevåg er forslagsstiller

Styrets innstilling til forslaget:

Styret stiller seg positive til forslaget. Prosjektet må ses i sammenheng med andre utgifter og kan realiseres når økonomien tillater det i løpet av de neste årene

Forslag til vedtak: forslaget vedtas

Sak 2: Støpejernsgjerde.

Årsmøtet ønsker at anlegges et pent støpejernsgjerde langs sameiets eiendomsgrense mot Hekkveien. Gjerdet på høyre side nederst i Hekkveien (mot T-banen) kan tjene til inspirasjon. Prosjektet må ses i sammenheng med andre utgifter og kan realiseres når økonomien tillater det i løpet av de neste årene.

Styret er forslagsstiller

Forslag til vedtak: Forslaget vedtas

Sak 3: Punkt 7 i husordensreglene

Punkt 7 i sameiets husordensregler endres fra "Grilling på fellesarealer er ikke tillatt" til "Grilling i fellesarealene er kun tillatt på anlagt uteplass (ved gjesteparkeringen) og utelukkende med sameiets grill". Husordensreglene ligger vedlagt

Styret er forslagstiller

Forslag til vedtak: Husordensreglene endres



5. valg av tillitsvalgte:

Valg av styreleder for 2 år: Eirik Wig Sundvall er foreslått

Valg av styremedlemmer for 2 år:

Linda Sollien, Jan-Børge Tjader, Kari Helen Kvandal og Tobias Øgrim er foreslått.

Valg av valgkomite:



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 79358821. 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 slokkeutstyr 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne



av selskapene. Hekkeveien 10 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2015	Vedlikehold garasjeanlegg.	Rengjøring av garasjeanlegg.
2015 - 2015	Vedlikehold VVS. Avløpsrens blokk A,B,C.	
2014 - 2014	Nytt dørtelfonsystem, HMS arbeid, m.m.	2014 Skiftet kjøre-port, forsterket ramme og sidedør, utbedret dreneringssystem. 2014 Installert nytt dørtelfonsystem og skiftet postsonelåser. 2014 Utlevert røkvarslere og pulverapparater til samtlige husstander. 2014 Utskifte av alle lysarmaturer. 2014 Reparasjon av vannlekkasje (r) på terrasse i 5 etasje C og følgeskader i 4.etasje. 2014 Kontroll og rensing av tak og vannrenner alle blokker. Installert fuglesperrer. 2014 Skiftet brannisolasjonsmatter i tak i garasjen 2014 Skiftet brannalarmsentral.
2013	Maling av alle trappeløp og ganger.	
2013	Maling av heis og branndører	
2013	Maling av søppelrom og kjøreport	
2013	Maling av garasjen	Garasjen er malt med CO ₂ bremsende maling, kloridsperrer og utbedring av begynnende rustangrep på armeringsjern i betongen.
2012	Utbedring av vannlekkasjer i garasjetak.	
2011	Utvendig oppussing av alle fasadene.	
2010	Rensing av ventilasjonssystemene	Rensing av ventilasjonssystemene i leilighetene.
2010	Reparasjon av fuktskader.	Reparasjon av fuktskader på alle 3 bygninger.



2010	Bytte av alle lede- og nødlysarmaturer.	Utskiftning av alle lede- og nødlysarmaturer.
2008	Oppgradering av brannsikkerheten	Innstallasjon av bedre internt varslingsystem. Oppkobling av direkte varsling til brannvesen.
2019-20 2020-21	Lekkasjesikring terrasser. Skifte av takvinduer og verandadører. Utbedring av tak og takrenner.	
2021-22	Lekkasjesikring terrasser fullført. Installering av fibernet. Jordarbeid, treplanting og etablering av bruksplass ved gjesteparkering	



5319 Hekkeveien 10 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Vedlegg til saksforslag – årsmøte 13.06.2022 – Hekkveien 10 Boligsameie

NOTAT ved Randulf Rabbevåg, Hekkveien 10 A – 16.05.2022

Dagens søppelhåndtering i Hekkveien 10 Boligsameie

Sameiet har i dag et eget innvendig rom for søppelhåndtering ifm. garasjeanlegg i underetasje. I rommet er det plassert 13 stk. beholdere hver på 660 liter, 6 for papiravfall og 7 for restavfall. Restavfall tømmes ukentlig (hver mandag mellom 06.00-16.00), og papiravfall 2. hver uke (mandager mellom kl. 06.00-16.00). Dag for avhenting kan avvike ifm. ekstraordinære helge/offentlige høytidsdager. Det benyttes egne biler for papir og egne biler for restavfall. Bilen må rygge inntil fasadevegg og garasjedør, samt låse opp garasjeport. Det har blitt foretatt noen eksperimenter med bil som samtidig avhenter papir og restavfall, men dette blir foreløpig ikke noe av fremover opplyser Renovasjonsetaten.

Årlig kostnad for søppeltømming er beregnet ut fra antall beholdere for restavfall (7) og tømmefrekvens (ukentlig). Kostnaden er i dag kr. 17.315 pr. beholder pr. år, totalt kr. 121.205 årlig. Det påløper i tillegg et nøkkelgebyr på kr. 1.425 pr. år for å låse opp garasjeport. Tømming av beholdere for papir er gratis, sameiet kan også få gratis utplassert flere beholdere for papir om ønskelig. (En kan søke om tømming 2 ganger ukentlig for restavfall, men innvilgelse er lite sannsynlig pga. kjøreruter som ikke passer opplyser Renovasjonsetaten, dagens tømmefrekvens for papiravfall er ikke mulig å endre).

Ulemper med dagens løsning

Dagens løsning med innvendig søppelrom hadde ikke blitt godkjent om bygget skulle blitt oppført i dag, blant annet av hensyn til:

- Brannsikkerhet
- Risiko for selvantennelse i restavfall
- Hygiene
- Luktproblematikk
- Skadedyrproblematikk
- Manglende sikkerhet mht. personlig informasjon i papiravfall

I tillegg tilkommer ytterligere ulemper i Hekkveien 10 som:

- Beboer «tvinges» ikke til å måtte skjære opp og presse sammen papirkartonger for å kvitte seg med dette, med den konsekvens at papirbeholdere unødvendig flyter over.
- Beboere kvier seg/tenderer til å gå særlig inn i søppelrommet mht. restavfall, med den konsekvens at de aller nærmeste beholdere er overfylte, mens de lenger inn kan nærmest være tomme.
- Behov for kontinuerlig gående vifte for å transportere bort lukt med dertil strømforbruk og vedlikeholdskostnader
- Stadig gjentagende irritasjon/gnisninger omkring søppel som flyter, at bygningsavfall og annet avfall kastes i husholdningsavfallet eller hensettes i søppelrommet
- Ressurser og tid må brukes av vaktmester for å fjerne avfall som skulle vært levert på gjenbruksstasjon av beboerne, eksempel fra de siste ukene, sekker med bygningsavfall, kattebur, skittentøysbeholder i metall, 1 meter lang blomsterkasse med jord etc..
- Service og vedlikehold på dør/automatikk/dørpumper ifm. søppelrom
- Tap av fellesareal som ellers kunne ha vært benyttet for å dekke sameiets behov for sykkelparkering (f.eks. stativ på hver langvegg med stående sykler opp langs vegg).

Alternativ løsning for søppelhåndtering

Ved nye bygg søkes det primært etter løsninger med nedgravde brønner (dypoppsamler) i bakken, eller sekundært skapløsninger på bakken. Førstnevnte løsning er å foretrekke, men er langt mer kostnadskrevende enn sistnevnte.

Tilbud fra prekvalifisert løsningsleverandør

Renovasjonsetaten har prekvalifisert flere leverandører av skapløsninger for utvendig plassering. En av disse er abc Miljø as. Undertegnede avtalte på eget initiativ 10. mai befaring med denne leverandøren der også styreleder i vårt sameie deltok. I etterkant foreligger løsningsforslag med pristilbud. Tilsvarende skapløsning er blitt montert for ca. 2 år siden i vårt nabolag i den gule høyblokken i Hekkeveien 1 som har samme antall boenheter som oss. Jeg var på befaring der nettopp, og snakket med beboere fra 2 boenheter om løsningen. De er meget fornøyde både med løsningen og det estetiske, og har ingen nevneverdige problemer med at søppel ikke blir lagt på plass eller at papir ikke blir skjært opp.

Beskrivelse av løsning

Løsningen er beskrevet i detalj og med bilder i vedlagte tilbud fra abc Miljø AS. Oppsummert består løsningen av 3 stk. avfallsskap, hver med innvendig plass til 4 ordinære søppelbeholdere (a 660 liter) tilsvarende de vi har i dag, men der lokket er demontert slik at avfallet kan falle rett i beholderen når dette kommer inn via luken (4 luker pr. skap) i skapet. Skapene har innvendig selvbærende galvanisert stålkonstruksjon og helt lukket (inkludert bunn), og kledd i trykkimpregnert treverk utvendig der beisfarge kan påføres for å passe inn i omgivelser og farge på bygninger. Et avfallsskap for 4 søppelbeholdere har høyde på 175 cm i front, bredde på 387 cm, og dybde på 156 cm. 3 avfallsskap vil da få en total lengde på 11,6 meter forutsatt at disse står ved siden av hverandre i lengderetning. Dette tilsvarer dagens kapasitet med dertil driftskostnader. Når papiravfallet skjæres opp, antas det at vi kan gå ned fra dagens 6 til 5 beholdere. Dermed skulle totalt 12 beholdere i ny løsning (7 for restavfall og 5 for papir) dekke dagens behov. Men kapasiteten kan utvides senere ved behov ved å «skjote på» ytterlige skapløsninger der ulike varianter kan etterbestilles avhengig av ønsket beholderplass. Som nevnt over er det bare å ta en gåtur til den gule høyblokka i Hekkeveien 1 der løsningen kan inspiseres.

Plassering

Avfallsskapene tenkes plassert på høyre side fra innkjørselen av vår private vei mot naboens gjerde og hekk med samlet lengde på 11,6 meter. Eksakt plassering må gjøres i samarbeid med løsningsleverandør og Renovasjonsetaten som til sist godkjenner. Det kreves relativt lite grunnarbeid før utplassering av skap. Der terrenget går ned mot gjerdet, må dette planeres i høyde med vei der Leca-blokker settes opp i bakkant for å holde fyllmasse på plass. Kravet er at kun at terrenget er noenlunde flatt der skapene (har justerbare bein) skal stå.

Pris og leveringstid

Prisen for hele skapløsningen er i dag kr. 164.500 inkl. frakt og mva ferdig montert.

Det tilkommer totalt kr. 10.875 inkl. mva for ferdig beiset skap i ønsket farge.

Leveringstid er 8-10 uker. Alt monteres i løpet av 1 dag.

Kostnad for nødvendige grunnarbeider er ikke inkludert.

Krav til forhåndsgodkjenning fra Oslo Kommune ved Renovasjonsetaten

Før eventuell aksept på tilbud om ny avfallsløsning er det avgjørende at det foreligger en forhåndsgodkjenning om plassering samt innfrielse av krav fra Renovasjonsetaten. I forkant må det derfor være avholdt befaring der både Renovasjonsetaten og helst også representant fra løsningsleverandør har vært til stede.

Avtale om befaring med Renovasjonsetaten må gjøres av styret i sameiet der skriftlig henvendelse bes rettes til postmottak@reg.oslo.kommune.no der sameiets adresse bes oppgitt i emnefelt samt



hva saken gjelder (tlf. med Siri Mette Myhre 951 44 635 16.05.22). Det bør vedlegges kartskisse som viser tenkt plassering av skapløsning (f.eks. utskrift Google Maps).

Flere krav må etterleves som blant annet:

- Ved rygging/innkjøring av søppelbil i stikkvei mellom blokkene må veibredde være minimum 3,5 meter + 0,5 meter skulder på hver side fri for gjerder, beplantning etc..
- Vei der søppelbil skal kjøre må kunne tåle et akseltrykk på 13 tonn.
- Ved alternativ parkering av søppelbil fra siden i Hekkveien, kreves det 15 meter fri lengde. Her kan det være utfordringer som sperring av garasjenedkjørsel til nabo, og eventuelt behov for søknad (Miljøetaten) om fjerning av gateparkering for 1-2 biler pga. parkeringsbehov for søppelbil.
- Ved lenger transportavstand enn 10 meter fra søppelbil til det sted søppel skal avhentes kreves det tilleggsgebyr, men dette kan avvikes etter søknad.
- Det er viktig å avstemme planlagt avfallskapasitet for ny løsning ift. om det foreligger et eventuelt minimumskrav fra Renovasjonsetaten. (Kapasitet på dagens løsning i sameiet er litt lavere enn det som fremkommer mht. beregning av nødvendig volum i Renovasjonsetatens veileder).
- Les også gjennom «Veileder for plassering og valg av renovasjonsløsninger», [Veileder avfallsløsninger WEB Hyperlink\[6\] revidert 300921.pdf \(oslo.kommune.no\)](#).



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET HEKKVEIEN 10 Org. Nr. 978 706 401

Endret på ordinært sameiermøte 22. mars 2012
Endret/revidert på sameiermøte/styremøte 2010
Endret på ordinært sameiermøte 20. mars 2013
Endret på ordinært sameiermøte 9. april 2015

Formålet med disse regler er å sikre ro og orden, slik at den enkelte kan få størst mulig glede av sin bolig. Beboerne skal til enhver tid være informert om disse husordensregler.

1. I trappeadkomster og fellesganger må det ikke plasseres sykler, ski, barnevogner, sko med tilhørende stativ og lignende. Boden skal benyttes til slike ting.
2. Parkering av egne biler skal finne sted på anviste plasser i garasjen og det er ikke tillatt å parkere egne biler på gjesteparkeringens 4 plasser. Det er ikke tillatt å lagre campingvogner, tilhengere, båter eller maskiner/rekvisita og annet innbo eller løsøre i garasjeanlegget og/eller på eiendommen. Adkomst til boder må ikke hindres. Det er ikke tillatt å leie ut bruksrett for biloppstillingsplass til andre enn leietager av den respektive leilighet eller til andre seksjonseiere som ønsker flere plasser.
3. Alt husholdningsavfall og papir skal legges i dertil bestemte beholdere i søppelrommet. Søl i og omkring beholderne må ikke forekomme. Annet innbo og løsøre og større gjenstander må eieren selv ta ansvar for å levere på godkjent avfallsstasjon.
4. Uten sameiets samtykke er det ikke tillatt å male vinduer og vegger, sette opp skilt og antenner etc.
5. Eieren plikter å holde rom der det er vannledningsrør oppvarmet, slik at frysing i rørene unngås.
6. Det skal være nattero i leiligheten og på verandaen etter kl.22.00. I denne tid må det ikke forekomme støy som kan virke sjenerende på omgivelsene. Planlagt aktivitet meldes på forhånd med nabovarsel i god tid.
7. Grilling på verandaene skal kun foregå med elektrisk eller gassgrill og skal ikke være til sjenanse for naboer. Bruk av engangsgrill eller kullfyrt grill er ikke tillatt. Grilling på fellesarealer er ikke tillatt.
8. Husdyr må føres i bånd på anlegget.
9. Eieren plikter å behandle eiendommen/leiligheten med tilbørlig aktsomhet og blir erstatningspliktig for enhver skade på bygning, inventar og utstyr som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Eieren er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden, fremleietakere eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.
10. Sameiet Hekkveien 10 har rett til å endre husordensreglene innenfor bestemmelsene i Lov om eierseksjoner.
11. Mating av fugler i sameiet er ikke tillatt.
12. Det henstilles til beboerne som røker å vise hensyn i alle sammenheng og oppfordres til minst mulig røking på balkong mellom kl.23.00 og 08.00.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.