



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 214 327
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 15.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 059 071	4 700 452
Sum inntekter		5 059 071	4 700 452
Kostnader			
Lønnskostnad		259 742	251 020
Annen driftskostnad		4 469 270	4 621 522
Sum kostnader		4 729 012	4 872 542
Driftsresultat		330 058	-172 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 707	6 279
Sum finansinntekter		20 707	6 279
Annen finanskostnad		181	
Sum finanskostnader		181	0
Netto finans		20 526	6 279
Ordinært resultat før skattekostnad		350 584	-165 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 584	-165 811
Årsresultat		350 584	-165 811
Totalresultat		350 584	-165 811
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 584	-165 811
Sum overføringer og disponeringer		350 584	-165 811



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		189 248	192 336
Sum varige driftsmidler		189 248	192 336
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		189 248	192 336
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 926	4 821
Andre fordringer		653 181	415 955
Sum fordringer		658 107	420 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 979 675	2 366 349
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 979 675	2 366 349
Sum omløpsmidler		3 637 782	2 787 126
SUM EIENDELER		3 827 031	2 979 462

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 184 392	2 833 808
Sum opptjent egenkapital		3 184 392	2 833 808
Sum egenkapital		3 184 392	2 833 808
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		520 762	59 762
Skyldige offentlige avgifter		35	
Annen kortsiktig gjeld		121 842	85 892
Sum kortsiktig gjeld		642 638	145 654
Sum gjeld		642 638	145 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 827 031	2 979 462



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357793

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 214 327
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HOVINBEKKEN I
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ruben Fosshaug
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 914 214 327
SAMEIET HOVINBEKKEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 059 071	4 700 452
Sum inntekter		5 059 071	4 700 452
Kostnader			
Lønnskostnad		259 742	251 020
Annen driftskostnad		4 469 270	4 621 522
Sum kostnader		4 729 012	4 872 542
Driftsresultat		330 058	-172 090
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 707	6 279
Sum finansinntekter		20 707	6 279
Annen finanskostnad		181	
Sum finanskostnader		181	0
Netto finans		20 526	6 279
Ordinært resultat før skattekostnad		350 584	-165 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		350 584	-165 811
Årsresultat		350 584	-165 811
Totalresultat		350 584	-165 811
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		350 584	-165 811
Sum overføringer og disponeringer		350 584	-165 811



Organisasjonsnr: 914 214 327
SAMEIET HOVINBEKKEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		189 248	192 336
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		189 248	192 336
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 926	4 821
Andre fordringer		653 181	415 955
Sum fordringer		658 107	420 776
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 979 675	2 366 349
Sum omløpsmidler		3 637 782	2 787 126
SUM EIENDELER		3 827 031	2 979 462
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	3 184 392	2 833 808
Sum opptjent egenkapital	3 184 392	2 833 808
Sum egenkapital	3 184 392	2 833 808
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	520 762	59 762
Skyldige offentlige avgifter	35	
Annen kortsiktig gjeld	121 842	85 892
Sum kortsiktig gjeld	642 638	145 654
Sum gjeld	642 638	145 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 827 031	2 979 462



Organisasjonsnr: 914 214 327
SAMEIET HOVINBEKKEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Hovinbekken 1

Digitalt årsmøte avholdes 9. mars - 12. mars 2023

Selskapsnummer: 7433





Velkommen til årsmøte i Sameiet Hovinbekken 1

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:

Avstemningen åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7433>

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.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Problemer med vann som samles i større områder i garasjen
7. Vedtektsendring parkering

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Hovinbekken 1



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

Bjørn Ivar Ødegård og Martin Austnes 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. 7433 Ny Årsrapport med regnskap 4.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 230.000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder, ett styremedlem og en vara. Tor Karlsen takker av som styreleder etter ni år i vervet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Signe Britt Hovind
Hovinveien 43B 0576 Oslo.
Om seg selv: Har vært aktiv i styret i flere år. Er nå pensjonist på første året, og har gjennom store deler av et langt yrkesaktivt liv jobbet som advokatassistent i ulike advokatfirmaer, senest 11 år i juridisk avdeling i LO. I min arbeidshverdag har jeg vært vant til høyt tempo og stadig nye utfordringer. Jeg har også vært/ og er fortsatt engasjert i diverse styreverv.

Jeg har bodd i Hovinbekken siden juni 2014 og har vært med i styret siden årsmøtet våren 2017, først som varamedlem.

Sammen med resten av styret i Hovinbekken 1 vil jeg arbeide for at sameiet skal være et trygt og godt sted å bo, og gjennom en fornuftig økonomistyring også søke å ta vare på våre verdier på en best mulig måte for fellesskapet som sådan.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aslaug Groven Årnes
Strannavegen 371 3810 Gvarv. Om seg selv: Har lang erfaring med styreverv i borettslag og sameier. Har også sittet i styret i Hovinbekken i oppstarten. Er utdannet



økonom og har jobbet med økonomi og avtaler i tidligere styrer. Er garantert en god kandidat nå i tøffe økonomiske tider.

- Souhaila Benmoussa

Hovinveien 43J 0576 Oslo.

Om seg selv: Er 36 år, gift og har to barn og stortrives i sameiet. Jobber som teknisk konsulent på medisinsk avdeling ved Oslo Universitetssykehus. Der har vi alt ansvar for de medisinske utstyret ved sykehusene. Følgelig er jeg vant med å bistå i kompliserte prosesser hva gjelder planlegging og organisering. Dette tenker jeg kan hjelpe meg til raskt få en oversikt over og bidra i driften av sameiet.

Som person er jeg positiv, strukturert og har et godt øye for detaljer og løsninger. Som styremedlem er det viktig for meg å få være med på å skape et trygt og godt bomiljø.

Har stort kjennskap til styrearbeid gjennom tidligere bosted og har stor økonomisk forståelse.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Larsen Kaur

Hovinveien 43J 0576 Oslo.

Om seg selv: Marte er 36 år gammel som nylig har flyttet til sameiet. Jobber til vanlig som sykepleier ved transplantasjons-kirurgisk avdeling på Rikshospitalet. Har tidligere drevet tre restauranter.

Sak 6

Problemer med vann som samles i større områder i garasjen

Forslag fremmet av:

Mai Pham, Hovinveien 43B.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beskrivelse: Det er lagt inn renner i gulvet i garasjen langs veggen med rist over. Hensikten er at smeltevann fra bilene (snø/is) på vinteren samt vanninntrenging utenfra som siver inn i garasjen skal trekkes til disse rennene, for så at det tørker opp av seg selv ettersom det ikke er lagt inn utløp. Arbeidet ble utført av utbygger i sin tid og bakgrunnen for arbeidet må nesten styret svare for (men slik innsender forstår handlet det om en reklamasjon/garanti). I vintersesongen opplever vi at begge bakhjulene på bilen ligger under vann, og utfordringer med adkomst til baggasjerom og passasjer seter bak, samt ladeboks plassert på veggen pga vannet som er samlet over lang tid. Ikke minst opplever

det ikke som trygt å stå i en vanndam, med ladekabel i hånden for å sette på lading av el-bil.

Styrets svar på situasjonen slik den er idag er følgende: «Det skal tørke opp av seg selv, men i perioder med mye snø og regn som følger med bilene inn blir det litt mye. (...) Vi vurderer fortløpende behovet for å suge opp vannet, men det er kostbart og gjøres kun i ekstreme tilfeller».

Innsender viser til følgende artikkel fra SINTEF ift utfordringer knyttet til samme problematikken:

<https://www.sintef.no/community/fagblogg/poster/unnga-dammer-og-skader-i-underjordiske-garasjeanlegg>.

I hovedsak trekkes det i denne artikkelen frem flere utfordringer:

- Det kan være lett å skli og snuble, og atkomsten til bilene blir lite tilgjengelig. Dette kan være en spesielt stor utfordring for orienterings- og bevegelseshemmede. Enkelte plasser i garasjen kan i praksis blir ubrukelige. (...) *Det stilles ikke krav i byggeteknisk forskrift om fall til sluk eller sluk i garasjeanlegg, og det er heller ikke direkte krav om tørre garasjegulv. Men det stilles krav til atkomst, personsikkerhet og brukbarhet av byggverk eller deler av byggverk. Dette inkluderer parkeringskjellere og garasjegulv.*
- Et annet problem med vannansamlinger, er at vannet, i kombinasjon med bildekk (særlig piggdekk) kan forårsake nedbryting av betongdekket. Dette forsterkes av at vannet har veisalter, olje og skitt som følger med bilene inn. Resultatet kan bli avskallinger og andre betongskader i overflaten på betongdekket
- Vann kan bli liggende lenge med mindre det er god varme og ventilasjon, men det er sjelden at ventilasjonen i garasjeanleggene prosjekteres for å håndtere tørking av større vannansamlinger.
- Renner/riste og sluk må være dimensjonert til å ta unna, og helst være forberedt på å ta hånd om nedbørstoppene.
- Det må lages et drens system (med fall) som tar hensyn til grunnvannsstanden. (...) Løsningene må være brukbare og bør ikke føre til atkomstproblemer, ekstra vedlikehold eller energikostnader.
- I garasjeanlegg der det allerede er problemer med vannansamlinger, kan det være nødvendig å ettermontere sluk, frese ut spor til drenering i dekket eller i noen tilfeller legge ny påstøp med riktig fall, osv. Ettermontering av vifter/oppvarming kan være aktuelt for å tørke opp vannet, eller hyppig kjøring med rengjøringsbil i de periodene problemet er størst. Det hender også at manglende utvendig fuktsikring (drenering) er årsaken. Da må det dreneres på nytt.

Uten faglig kunnskap ser innsender for seg at en måte å løse dette på, kan være å frese ytterlige spor eller dypere spor i dagens løsning. Forutsatt at det da er dimensjonert for vannmengden som dagens løsning ikke ivaretar.

Styrets innstilling



Styret er enig i at noe mer langsiktig må gjøres med denne problematikken og er enig i forslag til vedtak under.

Forslag til vedtak

Styret innhenter ekstern rådgiving for å finne mest mulig optimale måter å håndtere problemet med overvann i garasjen.

Sak 7

Vedtaksendring parkering

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det har kommet en del henvendelser til styret om garasjeplasser som leies ut til folk utenfor sameiet eller til bildeling. Noen ha uttrykt uro for dørkoder på avveie eller eiere som ikke er bofaste. Styret har derfor fremmet et forslag til vedtaksendring som gjør at garasjeplasser kun kan leies ut eller omsettes til folk bosatt i sameiet.

Nåværende vedtekter:

4-2 Rettslig disposisjonsrett (1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(3) Parkeringsplassen kan fritt leies ut, fortrinnsvis til andre sameiere, etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Forslag nye vedtekter:

4-2 Rettslig disposisjonsrett (1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner. (3) Parkeringsplassen kan ikke selges eller leies ut til andre enn beboere i sameiet.

Dette har ikke tilbakevirkende kraft på avtaler inngått før 12.mars 2023. Eksisterende avtaler kan fortsette ut løpetiden.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Karlsen	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Cato Andresen	Hovinveien 43 J
Styremedlem	Rune Haugom	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Signe Britt Hovind	Hovinveien 43 B
Styremedlem	Trond Sandgren	Hovinveien 43 J
Varamedlem	Håvard Oppøyen	Hovinveien 43 J

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. Styret foretrekker å bli kontaktet via VIBBO. Du kan også nå oss på styret@hovinbekken.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand Skadeforsikring AS med polisenummer 6733897. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Generelle opplysninger om Sameiet Hovinbekken 1

Sameiet består av 117 seksjoner.

Sameiet Hovinbekken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914214327, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

122 241

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

Sameiet Hovinbekken 1 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid 2022.

Hovinbekken 1

Styrets primæroppgaver.

Vi som sitter i styret, vet at våre boliger både er et hjem og ofte beboernes største investering. Vi har derfor som mål at eiendommen skal vedlikeholdes og skjøttes på best mulig måte. Styret er også opptatt av at eiendommen administreres etter de lover og regler som gjelder, men at vi også bruker skjønn og fornuft i møte med seksjonseiere med ulike behov og meninger. Blant 117 seksjoner og deres beboere er det omtrent like mange meninger og ønsker, og styrets oppgave er (også) å balansere dette så godt som mulig.

Vi har leiligheter bygget etter TEK10 og det er en rekke teknisk avanserte systemer som skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres. Dette er en oppgave vi tar på største alvor. Det er en rekke lovpålagte oppgaver som skal skjøttes, og der åpner vi ikke for diskusjon. Det samme gjelder i møte med brannkrav, der må vi aldri kompromisere.

Styret skal også sørge for økonomisk fornuftige rammer rundt driften av sameiet. I tillegg bistår vi beboere og eiere i en rekke saker og spørsmål av ulik art og karakter.

2022 er det siste året for styreleder Tor Karlsen. Han har sittet sammenhengende siden konstituerende møte i 2014 - altså ni år. Det har gjennom årene vært stor kontinuitet også blant styrets medlemmer, men likevel er det nok et 20-talls personer som har vært innom og gjort en viktig innsats for felleskapet gjennom disse årene. Det er altså mange seksjonseiere som har satt sitt preg på styret og samarbeidet til det beste for oss alle. Det har vært både givende og viktig arbeid.

Administrasjon/økonomi.

Det har det vært utført en rekke løpende administrative oppgaver gjennom hele året, herunder betaling av regninger, skifte av lamper, søppelavhending etc. Styret har også bistått beboere i små og store spørsmål, fra utbedringer til forsikringssaker, fra smått til stort. Vi har håndtert klager på støy, ubehageligheter, mistenksomme personer, nøkkelbestillinger, og en mengde ulike saker. Vi har også bistått politiet ved flere anledninger i saker som har angått sameiet.

For øvrig følger vi opp håndverkere ukentlig fra våre samarbeidspartnere. Dette er både møter med og samtaler på telefon til rørleggere, elektriker, snekkere, ventilasjonspersonell, vekttere, renholdere og vaktmester. Vi har også hatt befaringer i forbindelse med å innhente priser på vedlikehold. Vi har opparbeidet en stor portefølje med folk som kjenner både sameiet og oss.

Det har vært avholdt fire regulære styremøter gjennom året, i tillegg et rent regnskap/budsjett-forberedende møte hos regnskapsfører OBOS. Det har i tillegg vært mange uformelle møter ad hoc, en utstrakt korrespondanse på e-post, SMS, telefon og personlige møter.

Årsmøtet 2022 ble avholdt digitalt, og oppslutningen var tilfredsstillende. Vi hadde ingen kontroversielle saker på agendaen. Så lenge det ikke er store og/eller kontroversielle saker til debatt, så ser vi for oss å ha digitale årsmøter fremover, men supplere med fysiske møter der det skal avgjøres større endringer/prosjekter, typisk ved større rehabilitering.



Styret jobber også aktivt med HMS, og går jevnlig runder for å se at alt fungerer som det skal, både når det gjelder brannsikkerhet, elektrisitet, tavlerom, våtrom, fyrrum og andre lokasjoner. Vi går jevnlig runder og sjekker at trappeløpene er fri for hindringer. Styret har opparbeidet en betydelig kompetanse på bygningene og alle dens installasjoner. HMS tar vi på det største alvor.

Styret utarbeider også budsjett i samarbeid med forretningsfører. Vi har en sunn økonomi, og ønsker å bygge opp en liten egenkapital som bl.a. kan benyttes til løpende vedlikehold. På denne måten unngår vi å be sameierne om lån. Det har det siste året vært stor økning i mange kostnader, som forsikring, strøm og kommunale avgifter. Økningen i kommunale avgifter har vært langt større enn konsumindeksen. Oslo Kommune har øket vannavgiften med 23.4% og renovasjon 13%. Når vi vet at de kommunale avgiftene utgjør nær 1.2 millioner kroner av en total på ca 5 millioner, så sier det seg selv at store økninger her gir økt kostnadsbilde for oss. I tillegg har de fleste leverandører og samarbeidspartnere justert sine priser i henhold til konsumprisindeksen, en indeks som har vært rekordhøy. Styret hadde derfor ikke annet valg enn å sette opp felleskostnadene med 7% ved årsskiftet. Dette er likevel under hva forretningsfører anbefalte, og under konsumprisindeks/økning i kommunale avgifter. Styret mener likevel vi skal balansere budsjettet vel i havn også i 2023 ved fornuftig drift og et våkent øye på kostnadsbildet. Vi reforhandler våre avtaler jevnlig.

Styret jobber hele tiden aktivt med å drifte sameiet rimeligst mulig, hente inn anbud og utføre mye arbeid selv. Bl.a. bytter vi selv brannmeldere (vi har 218 stk), et tidkrevende arbeid som sparer oss for store kostnader. Styret har opp gjennom årene ikke brukt en eneste krone på bevertning, telefon eller andre velferdstiltak internt i styret.

Budsjett.

Fjorårets tall viser et overskudd på 350 tusen. Dette skyldes hovedsakelig sunn og fornuftig drift på de fleste av budsjettpostene. Samtidig har vi hatt flaks ved at det ikke har påløpt store vedlikeholdskostnader, slik som i 2021. Da måtte vi bl.a. skifte bremsen på noen av heisene, samt at vi ikke justerte for reelle økte kommunale avgifter. Vi endte derfor opp med et underskudd på 165 tusen. Årets overskudd på 350 tusen må derfor sees i sammenheng med underskuddet året før. Snitt-resultatet for 2021 og 2022 er 92 tusen per år, og det er ikke mer enn 1.8% av totalomsetningen i sameiet, og knappe kr 800,- per seksjon per år. Etter styrets oppfatning er dette et minimum av margin et sameie av vår størrelse må ha, og med dagens inflasjonstall tatt i betraktning ikke mer enn et sameiets allerede oppsparte midler opprettholder sin verdi.

Styret sier seg ellers godt fornøyd med årets tall, men i forhold til overnevnte betraktninger så er det ikke mer enn hva en kan forvente som et minimum av sikkerhet for et sameie av vår størrelse.

Informasjon.

I 2020 tok styret i bruk OBOS sin nye app VIBBO, som fungerer som en informasjonskanal mellom styret og beboerne/eierne. Målsetningen er at all relevant informasjon skal både publiseres og ligge lett tilgjengelig der. Vi ser at de aller fleste beboerne har tatt appen i bruk. Denne appen har erstattet sameiets tidligere nett-side, hovinbekken.no, som per nå ikke eksisterer. Styret bruker SMS via VIBBO ved varsling av ting som haster; typisk at heismontør er varslet ved heisstans, eller rørlegger er på vei ved vannutkobling. Dette sikrer at beboere får oppdatert og korrekt info hurtig, og at styret ikke får mange telefoner om samme hendelse. Styret er lett tilgjengelige på VIBBO og svarer fortløpende så raskt



som mulig. Styreleder har kunnet kontaktes på sms/telefon eller in persona om det er noe som åpenbart har hastet. Styret har for øvrig mellom 800-1000 henvendelser årlig av ulik art. Sakene varierer voldsomt både i tematikk og hvilken innsats som må legges til grunn for å respondere på henvendelsen. Vi setter pris på å bli underrettet om smått og stort. For å kunne beholde historikken i ulike saker, ønsker styret helst at vi kontaktes på VIBBO eller på styret@hovinbekken.no. På VIBBO kan en merke av hvilke personer som skal kontaktes – eller skrive til styret som helhet.

Brannsikkerhet.

Alle leiligheter og fellesområder har brannmeldere og sprinkelanlegg knyttet til avanserte sentraler. Dette er **ikke** konvensjonelle røykvarslere, men brannmeldere. Dette er også fellesskapets eiendom, og ikke noe den enkelte beboer har råderett over. Det er viktig å merke seg at dette er meget kostbart og tidkrevende å reparere og å feilsøke. Alle brannmeldere er knyttet sammen i en helhet og til en sentral, som igjen er rutet videre til Securitas. Vi er lovpålagt å ha en slik tilknytning. Om en beboer må gjøre arbeider som krever at en melder/sløyfe i anlegget kobles ut, må dette varsles styret i god tid.

Melderne blir etter en tid infisert med støv og annet, og går tett. Styret har valgt å skifte disse selv, men må inn til beboerne, og dette arbeidet er krevende å administrere. Når vi likevel gjør dette selv, er det fordi fagfolk som gjør dette skal ha 3500,-/dag og 5000,-/kveld. Styret sparer derfor sameierne for store beløp.

Vi har hatt få falske alarmer i år, og ingen reelle, og det er bra, både for beboere som slipper unødig evakuering, og økonomisk at vi sparer en utrykning fra Securitas. Utløser du ved en feiltakelse en alarm i leilighet, har du fem minutter på å gå ned til tavla i gangen og deaktivere denne – det er enkelt – og du unngår å varsle alle naboene dine. Det er ikke anledning for andre enn beboere i aktuelle leilighet til å tilbake stille – det er viktig å forsikre seg om at det faktisk ikke brenner! Når det gjelder alarmer utløst på fellesareal, så kan disse bare stanses i hovedtavla enten av styret eller Securitas/OBRE.

Securitas vil rykke ut ved samtlige alarmer, i tillegg kommer styret om vi er til stede.

Styret går jevnlig HMS-runder på anlegget. Da sjekker vi nødlys, gjenstander som kan hindre evakuering, nødutganger. Vi ber om at beboere påser at alle rømningsveier, dvs trappeløp og etasjeplan holdes ryddig og fritt for uvedkommende gjenstander.

Heis.

Heisene er nødvendige, men kostbare. Selve driften og vedlikeholdet er kostnads krevende, og den voldsomme økningen i strømutfgifter har gjort de relativt dyre i drift. KONE har vedlikeholdsansvar, og rykker ut ved stans. Merk at det i fire av fem tilfeller er stans som følge av feil bruk - grus i rillene nederst i heisen er en klassiker, samt inn- og ut flyttere som fyller heisen med gjenstander til den stanser. Merk at det kun er styret som har anledning til å rekvirere heismontør – dette fordi det ikke alltid er behov av overnevnte årsaker, og at enhver utrykning er svært kostbar – gjerne 10-15 tusen kroner på kveldstid. Det er dyr feilpakking.

Styret har rykket ut for å assistere i mange av heisstansene. Samtidig har vi avtale både med KONE og med Securitas som kan bistå, samt Oppsal Vaktmestersentral. Vi er dermed godt dekket om noe skjer.

Telia.

Vi har en avtale med Telia som har to mobilantenner på taket av langblokka. Dette gir 41 tusen i årlig inntekt til sameiet. Antennene er ikke til skade eller belastning for beboerne ifølge Statens Strålevern, og det er greit å vite at strålingen går rett ut fra antennene, og ikke på oss.

Bredbånd-avtale med Telenor.

Vi har det som i skrivende stund heter frihet M, som er en svært fleksibel avtale, der beboerne selv kan velge bredbåndshastighet og/eller kanaler helt fritt og fortløpende gjennom avtaleperioden. Vi har nå også valgt å kalle avtalen kun for «bredbånd». Avtalen har gjort at det store flertall av beboerne har kunnet si opp sine relativt kostbare tilleggssavtaler på ekstra bredbåndskapasitet. Avtalen skal reforhandles i år.

Vaktmester.

Oppsal Vaktmestersentral skjøtter fellesområdene, og styret er svært fornøyd med jobben og innsatsen. Vi er medeiere i sentralen med i overkant av 3%. Eierskapet sikrer oss at vi unngår moms på tjenestene, med andre ord en rabatt på 25%. Som en følge av eierskapet er samtidig tjenestene meget moderat priset, sammenlignet med tilsvarende tilbydere, og våre vaktmesterutgifter er billigere enn nesten hvemsomhelst det er naturlig å sammenligne seg med. Når kvaliteten og responsen er svært god, så kan styret lite annet enn å si seg svært fornøyd med denne meget viktige funksjonen i et sameie. Styret har for øvrig møterett i styret i Oppsal, og vi har stilt med ett medlem og en vara. Vi har også utarbeidet en egen instruks til vaktmester, basert på de erfaringer vi har gjort. De har også en vaktentral som rykker ut hele døgnet alle dager ved akutte hendelser, og det har vi benyttet flere ganger. Kai har vært vår faste vaktmester, som gjerne tar en runde innom på fritiden for å se at alt er bra hos oss. I midten av januar 2023 gikk han imidlertid av med pensjon, og dette er et stort tap for sameiet. Han blir selvsagt erstattet, og vil i tillegg være tilgjengelig for rådgivning ut april.

Kai fikk en avslutningsgave fra sameiet og en hilsen på veien:

“Kjære Kai! Du har gjort en enestående jobb for sameiet vårt gjennom hele dets eksistens. Ikke bare har du utført dine arbeidsoppgaver til fulle, men du har også jobbet forebyggende, tatt selvstendige initiativ og alltid satt sameiets interesser først. Det har du vist gjennom utrykninger på fritiden, oppfølging av hendelser og rydding av avfall langt utover det en kan forvente. Alt dette har du gjort med den største fagkunnskap, vennlighet og med omtanke for beboerne. Det blir vanskelig å komme etter deg. Tusen takk for all innsats og ditt humør. På vegne av styret og beboerne”

Styret har kontakt med vår faste vaktmester og sentralen på Oppsal flere ganger i uken.

Vask av fellesareal/garasje.

Vi bruker Alliansen Renhold, som har levert gjennomgående meget god kvalitet. Styret jobber kontinuerlig med å overvåke kvaliteten på jobben som gjøres. Vi har også vasket bod-gangene i kjeller flere ganger når styret har sett at det har vært behov for dette. Styret kjøper inn en oppmerksomhet til vår faste vasker hver jul. Vi har også hatt en hovedvask av garasjeanlegget, og feiet kjørebane maskinelt et par ganger ut over dette. Vi suger også opp overflatevann i garasjen når det er behov for dette. Vi har også tilkalt renhold ved behov ut over ukentlig vask, både ved uhell hos beboere og uregelmessig adferd/hærverk. Gårdsrommet blir også feid av Oppsal så snart snøen forsvinner.



Garasje og parkering.

Det er etablert ladestruktur til samtlige plasser, og alle som ønsker har fått kjøpe ladeboks. Styret er stolt over at anlegget ikke bare er moderne og fremtidsrettet, men også har falt meget rimelig ut for seksjonseierne sammenlignet med hva mange andre må betale i tilsvarende sameier/brl. Vi har også sluppet unna tunge investeringer i trafo og lignende for å få mer strøm inn, men i stedet kunne bruke eksisterende anlegg på en smidig måte. Det har vært litt trøbbel med noen ladebokser i løpet av året, men dette har blitt utbedret av leverandør.

Sameiet har fem plasser som eies av oss alle og som brukes til gjesteparkering mot kr 10,- /time. Avgiften sørger for at det er sirkulasjon på plassene.

Styret konstruerer og distribuerer styret helårsoblater til samtlige samarbeidspartnere som renhold, vaktmester, barnehagen etc, samt en utstrakt utdeling av dagsoblater til beboere som skal flytte inn/ut eller har behov for kjøring i gårdsrom. Dette er tidkrevende, men nødvendig.

Vi har som i alle år også i 2022 fulgt opp feilparkerte kjøretøy, gitt advarsel og flere ganger ukentlig låst opp bommen for ulike kjøretøy som beboerne vil ha inn i gårdsrommet. Meldinger om bomåpning skal ikke til styreleder, men sendes på VIBBO til rette vedkommende der, eventuelt på epost til styret@hovinbekken.no. Dette skal meldes minst 24 timer i forveien.

Vi har tre MC-plasser som kan leies av beboerne.

Vi selger og distribuerer garasjeåpnere, en åpner koster ca 850,-

Sykkelparkeringene er til tider fulle, men styret fjerner eierløse og hensatte sykler hver vår i samarbeid med Oppsal, og det er et betydelig antall som fraktes vekk. Hensatte sykler gis bort til Hasle skoles musikk-korps som setter disse i stand og selger de på marked. Vi henger lapper på samtlige sykler, og lapper som ikke er fjernet innen et gitt tidsrom, regnes som hensatte. Uten denne innsatsen ville sykkelstativer og boder vært helt ufremkommelige.

Styret har også jobbet med å se på mulighetene for å øke kapasiteten på sykkelparkeringen etter forslag fra årsmøtet.

Mulighet for mer sykkelparkering Hovinbekken 1

Ved forrige årsmøte ble det bedt om en utredning om mer/bedre sykkelparkering i sameiet.

Det har alltid vært underskudd på sykkelparkering i Hovinbekken 1. Dette har vært alt for dårlig fra starten. Dvs. en skikkelig elendig plan og en ansvarsfraskrivelse fra utbygger sin side, samt dårlige eller fraværende krav fra kommunen overfor utbygger. Styret har tidligere utvidet med noen få plasser i garasjen, men nå er det ikke mer kapasitet der nede. Pr i dag har vi 62 plasser innendørs i garasjeanlegget (fordelt på 2 låsbare boder samt noen få plasser på et veggstativ) samt 26 plasser (13 bøyler) utendørs. Totalt altså 88 plasser, som er svært dårlig i et sameie med 117 boenheter. Dvs. plass til 0,75 sykler pr enhet. Oslo kommune ved klimaetaten, har et fond hvor det kan søkes støtte til å bygge trygg og løslbar sykkelparkering. Kriterier og krav er at det støttes med 20% (og max 100.00,-) av utgifter, samt at det må enten være tilknyttet garasjeanlegg eller nytt sykkelkur i skjermet bakgård under tak.



Mulighet: det eneste stedet i fellesarealene ute som kan brukes er området mellom barnehagen og bekken (ved gangstien), som er et brakkområde med lite og ingen bruk idag. Da vil vi miste noe grøntareal, men da dette området er lite/trangt vil det være plass til et for lite sykkelskur til at det vil monne. Samt at det sannsynligvis vil være vanskelig å få godkjent byggetillatelse.

Etter en befaring ved nytt sykkelskur i St. Jørgens vei 23--29 og kontakt med leverandør, har vi innhentet et tilbud med prislapp på 485.000 (sykkelskur på 30 m2 med plass til 30 sykler samt noen barnevogner) + 250.000 (prosjektering), totalt 735.000. Dette er veldig dyrt, selv med 100.000 i kommunal støtte, for bare 30 plasser mer enn i dag.

Selv med reservering og tildeling av plass (f.eks. et år av gangen) og betaling (et månedlig/årlig beløp på f.eks. 200 pr mnd/2.400 pr år pr sykkel, som vil gi en inntekt på 72.000 ved 30 plasser), vil den totale utgiften/investeringen være for stor for sameiet til å anbefale på nåværende tidspunkt.

Forslag er å legge saken på is inntil videre.

Men: det går an å undersøke andre løsninger, samt innhente tilbud fra andre leverandører.

Inntil videre oppfordres til fjerning av defekte sykler som ikke er i bruk, både i sykkelboder i kjelleren og utendørs. Styret vil fortsette den årlige lukingen/fjerningen av tilsynelatende eierløse sykler. Det bes også om at små barnesykler plasseres i egne boder.

Håvard Oppøyen, februar 2023

Fjernvarme.

Målerne sikrer den enkelte seksjonseier helt presist forbruk, og avregning skjer 31.12. Om en bruker mindre enn estimert, vanker det (kanskje) penger tilbake, mens overforbruk iff estimat etterfaktureres. Forbruket av varme/varmtvann varierer voldsomt mellom de enkelte seksjoner. Forskjellene i forbruk på identiske leiligheter kan være 30 ganger. Det er derfor det etter styrets oppfatning er soleklart rettfærdig at den enkelte betaler for sitt eget forbruk.

Prisene på fjernvarme følger strømprisene (minus 5%), så det er grunn til å anta at seksjonseierne kan vente seg høyere regninger enn det som har vært vanlig de siste årene.

Beboer-tavler ved inngangsdør.

Tavlene oppdateres av styret ved behov, primært når folk flytter inn/ut. Send melding til VIBBO eller e-post styret@hovinbekken.no.

Vedlikehold.

Styret er opptatt av at det både innvendig og rundt husene skal være rent og representativt, og jobber kontinuerlig for å holde dette i hevd. Vi gjør dette både av estetiske årsaker, men aller mest for å komme store rehabiliteringsutgifter i forkjøpet. Fortløpende vedlikehold forebygger tyngre arbeider senere.

I 2022 har vi rensset ventilasjonskanaler og avsug i samtlige leiligheter og i garasjeanlegg. Vi har også malt noen trengende oppganger i forbindelse med Operasjon Dagsverk.



Vi jobber også mye proaktivt med ventilasjonsaggregatene på tak. Historikken på disse er som kjent ikke god, men ved jevnlig inspeksjon forebygges mange problemer. Her jobber både styret, Solland og vaktmester for å sørge for stabil drift. Dette har gitt resultater, og i 2022 var det få tilfeller av stans.

Vi har også jevnlig vernerunder for å sjekke at alt er i orden. Vi har hatt service på røykluker, vi har byttet komponenter i fyrrommet, sjekket nødlys osv.

Ustabil varmtvannstilgang i oppgang B har vært en gjenganger i mange år. I 2021 ble det bygget en helt ny rørkanal, og varmtvannstilgangen er nå meget god i alle oppganger.

I 2023 er det planlagt rens av rør og sanitær, men styret utreder sammen med fagfolk om dette skal gjøres nå i år eller utsettes. Sameiet er nå i en alder hvor garanti-tiden er ute, og hvor større vedlikeholdsoppgaver venter. Styret har derfor fått utarbeidet en vedlikeholdsplan sammen med OBOS Prosjekt. De var svært fornøyde med tilstanden i sameiet, og vi fikk grønt på samtlige punkter.

I teknisk rom i kjeller har vi montert en ny branntavle.

Sikkerhet.

Securitas Bomiljøvekteren patruljerer hos oss hvert døgn, og kan tilkalles ved bråk, utrygghet, mistenkelige personer etc. De rykker også ut ved innbrudd, brann o.a. Dette er særlig viktig ved utløst brannalarm. Dersom ikke en fra styret selv er til stede, så må andre sjekke området, tilbake stille alarm i tavlerom og ev varsle brannvesenet. Vi er pålagt oppkobling ift sentral iflg Tek10.

Det er kostnadsfritt å tilkalle en vokter, og vi oppfordrer beboerne til å ha øynene åpne i nabolaget. Vi har hatt noe uregelmessighet og «guttestreker», og det aller viktigste er at beboerne selv følger med, låser dørene inn til de boder som kan låses og ikke slipper inn uvedkommende i garasje eller oppganger. Ta gjerne kontakt både med styret og Securitas om ikke alt er på stell. Vi er aldri bedre enn det svakeste ledd.

Vi har ikke anledning til å utlevere video til beboere eller andre enn politiet av personvern hensyn. Opptak blir automatisk slettet etter syv døgn om de ikke anmodes utlevert politiet.

Hemer Lås har bistått med bytte av en rekke låser, dørpumper samt håndtering av nøkkelbestilling. Styret har også skiftet dørkoder til alle oppganger, og oppfordrer alle til å begrense kjennskap til disse ut over husstanden. Posten har egen kode.

Uteområdene.

Grønt Grep har hatt en heldig hånd med uteområdene. De luker både bed og gangstier/sprekker i asfalt, beskjæring og andre naturlige oppgaver. Plenen hadde et godt år takket være gunstige værforhold, gjødsling og jevnt vedlikehold.

Beboere på bakkeplan som har tilgang til blomsterkasser kan til en viss grad stelle/plante disse selv, men endringer av større karakter skal underrettes styret før igangsettelse. Det er viktig at området fremstår helhetlig og representativt.



Arrangementer.

Styret ønsker å bidra til et godt bomiljø og at beboerne kjenner til/vet om hverandre. Vi arrangerer derfor to årlige sammenkomster, en sommerfest i juni og julegrantenning første helg i advent. Sommerfesten valgte vi å kutte pga stram økonomi, men julegrantenningen besto. Dette ble et populært innslag.

Engasjer deg!

Ta et tak når du ser at noe ikke er på stell, og rapporter gjerne til styret om noe ikke er som det skal. Bruk VIBBO eller epost styret@hovinbekken.no ved ting som kan vente, sms om det haster og ring om noe er akutt. Et bomiljø blir ikke bedre enn en gjør det til selv, og på Hovinbekken har vi de fleste forutsetninger for å leve det gode (by)liv. Styret jobber aktivt for å holde en høy standard på våre boliger og på fellesarealene, til glede for beboere, deres gjester samt våre naboer.

Mvh Styret Hovinbekken 1: Tor Karlsen, (styreleder), Trond Sandgren, Rune Haugom, Signe Hovind, Cato Andresen og Håvard Oppøyen (vara).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Fjorårets tall viser et overskudd på 350 tusen. Dette skyldes hovedsakelig sunn og fornuftig drift på de fleste av budsjettpostene. Samtidig har vi hatt flaks ved at det ikke har påløpt store vedlikeholdskostnader, slik som i 2021. Da måtte vi bl.a. skifte bremses på noen av heisene, samt at vi ikke justerte for reelle økte kommunale avgifter, men bare for hva Oslo Kommune la til grunn i sitt første budsjett. Vi endte derfor opp med et underskudd på 165 tusen i 2021. Årets overskudd på 350 tusen må derfor sees i sammenheng med underskuddet året før. Snitt-resultatet for 2021 og 2022 er 92 tusen, og det er ikke mer enn rundt 1.8% av totalomsetningen i sameiet, og knappe kr 800,- per seksjon per år. Etter styrets oppfatning er dette et minimum av margin et sameie av vår størrelse må ha, og med dagens inflasjonstall tatt i betraktning ikke mer enn at sameiets allerede oppsparte midler opprettholder sin verdi.

Styret sier seg ellers godt fornøyd med årets tall, men i forhold til overnevnte betraktninger så er det ikke mer enn hva en kan forvente som et minimum av sikkerhet for et sameie av vår størrelse.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 995 144.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Neste års budsjett opererer med kun 81 tusen i pluss. Styret mener likevel at med sunn drift, høy egeninnsats og forebyggende vedlikehold skal levere et fornuftig og forsvarlig resultat også i 2023. Vi må også ta høyde for til dels stor økning i kostnader fra våre leverandører, og dette har vi forsøkt å legge til grunn da vi utarbeidet budsjettet. Vi reforhandler avtaler jevnlig. Det er også verdt å merke seg at en del kostnader trolig vil holde seg høye, slik som strøm.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 210 000 til alminnelig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Hovinbekken 1.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Hovinbekken I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Hovinbekken I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AABEW-U0TVV-07MBD-Z0BC0-00MIJ-150Z3



SAMEIET HOVINBEKKEN I ORG.NR. 914 214 327, KUNDENR. 7433

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 986 758	4 629 552	4 986 000	5 274 000
Antenneanlegg		41 754	40 329	40 000	40 000
Andre inntekter	3	30 559	30 572	10 000	10 000
SUM DRIFTSINTEKTER		5 059 071	4 700 453	5 036 000	5 324 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 742	-31 020	-31 020	-33 000
Styrehonorar	5	-225 000	-220 000	-225 000	-230 000
Revisjonshonorar	6	-12 565	-12 979	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-187 340	-182 058	-187 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-62 087	-39 269	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-981 465	-1 327 481	-1 310 000	-1 210 000
Forsikringer		-185 741	-213 011	-200 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-1 043 427	-999 251	-1 030 000	-1 198 000
Andre anlegg	10	-3 279	-7 802	-7 000	-7 000
Kostnader sameie	18	-177 838	-180 081	-100 000	-180 000
Energi/fyring	11	-497 093	-410 936	-370 000	-505 000
TV-anlegg/bredbånd		-604 602	-600 067	-630 000	-628 500
Andre driftskostnader	12	-713 834	-648 589	-833 000	-774 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 729 012	-4 872 542	-4 988 020	-5 253 000
DRIFTSRESULTAT		330 058	-172 090	47 980	71 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	20 707	6 279	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-181	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		20 526	6 279	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		350 584	-165 811	57 980	81 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-165 811		
Til opptjent egenkapital		350 584	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	189 248	192 336
SUM ANLEGGSMIDLER		189 248	192 336
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		875	6 262
Kundefordringer		4 926	4 821
Forskuddsbetalte kostnader		468 532	407 897
Energiavregning	16	183 774	1 796
Driftskonto OBOS-banken		628 838	174 595
Sparekonto OBOS-banken		2 350 838	2 191 754
SUM OMLØPSMIDLER		3 637 782	2 787 126
SUM EIENDELER		3 827 031	2 979 462
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 184 392	2 833 808
SUM EGENKAPITAL		3 184 392	2 833 808
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		120 786	85 892
Leverandørgjeld		520 762	59 762
Skyldige offentlige avgifter	15	35	0
Annen kortsiktig gjeld	17	1 056	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		642 638	145 654
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 827 031	2 979 462
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	2 496 465	2 496 465

Oslo, 17.02.2023

Styret i Sameiet Hovinbekken I

Tor Karlsen/s/
Signe Britt Hovind/s/Cato Andresen/s/
Trond Sandgren/s/

Rune Haugom/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader alle	2 740 296
Felleskostnader	1 362 984
Bredbånd	638 928
Garasje	233 700
MC-plass	10 800
Rullestol ladeplass	50
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 986 758

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Husleie gebyr	105
Nøkler	2 085
Parkering	28 369
SUM ANDRE INNETEKTER	30 559

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-2 400
Påløpte feriepenger	-245
Arbeidsgiveravgift	-32 098
SUM PERSONALKOSTNADER	-34 742

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 225 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 565.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-53 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 337
SUM KONSULENTHONORAR	-62 087

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 134
Drift/vedlikehold VVS	-59 616
Drift/vedlikehold elektro	-49 538
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-81 238
Drift/vedlikehold heisanlegg	-227 848
Drift/vedlikehold brannsikring	-129 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-330 698
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 177
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-100
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-981 465

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-664 642
Renovasjonsavgift	-378 785
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 043 427

**NOTE: 10****ANDRE ANLEGG**

Resultat vaktmestersentral 2021	-3 279
SUM KOSTNADER ANDRE ANLEGG	-3 279

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-474 125
Andre fyringskostnader	-22 968
SUM ENERGI / FYRING	-497 093

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 357
Vaktmestertjenester	-174 766
Vakthold	-316 738
Renhold ved firmaer	-190 564
Andre fremmede tjenester	-2 593
Kopieringsmateriell	-605
Trykksaker	-1 532
Andre kontorkostnader	-1 448
Porto	-440
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-5 587
Velferdskostnader	-13 556
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-713 834

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 368
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 330
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 818
Andre renteinntekter	191
SUM FINANSINNTEKTER	20 707

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-181
SUM FINANSKOSTNADER	-181

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-35
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-35

**NOTE: 16****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	Januar - Desember	-925 163
----------------------------------	-------------------	----------

SUM INNETEKTER		-925 163
-----------------------	--	-----------------

KOSTNADER

Administrasjon		52 291
----------------	--	--------

Fjernvarme	Januar - Desember	1 056 646
------------	-------------------	-----------

SUM KOSTNADER		1 108 937
----------------------	--	------------------

SUM ENERGIAVREGNING		183 774
----------------------------	--	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-245
-------------	--	------

Avregningskonto		-566
-----------------	--	------

Gebyrer		-210
---------	--	------

Purregebyr		-35
------------	--	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-1 056
-----------------------------------	--	---------------

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Oppsal vaktmestersentral har endret regnskapsprinsipp fra null-regnskap til egenkapital.

Selskapet eier 3,13% av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal vms og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vms som utgjør kr 2 496 465

Selskapets andel i Oppsal vms vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Oppsal vms er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader sameie" og "vaktmestertjenester".



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 9.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.03.23

Selskapsnummer: 7433 **Selskapsnavn:** Sameiet Hovinbekken 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

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>Bjørn Ivar Ødegård og Martin Austnes 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>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 230.000

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Signe Britt Hovind

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Aslaug Groven Årnes

Souhaila Benmoussa

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Marte Larsen Kaur

Sak 6 Problemer med vann som samles i større områder i garasjen

Styret innhenter ekstern rådgiving for å finne mest mulig optimale måter å håndtere problemet med overvann i garasjen.

For

Mot

Sak 7 Vedtektsendring parkering

Vedtektene endres til at parkeringsplasser ikke kan leies ut eller omsettes utenfor sameiet.

For

Mot

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.