



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 034 792
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0129 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.10.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 176 798	1 091 158
Sum inntekter		1 176 798	1 091 158
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 332	4 443
Annen driftskostnad		1 010 542	1 116 766
Sum kostnader		1 084 334	1 189 669
Driftsresultat		92 465	-98 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58	161
Sum finansinntekter		58	161
Annen finanskostnad		16 015	22 994
Sum finanskostnader		16 015	22 994
Netto finans		-15 957	-22 833
Ordinært resultat før skattekostnad		76 508	-121 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 508	-121 345
Årsresultat		76 508	-121 345
Totalresultat		76 508	-121 345
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 508	-121 345
Sum overføringer og disponeringer		76 508	-121 345



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		6 221	11 553
Sum varige driftsmidler		6 221	11 553
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 221	11 553
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		72 238	40 362
Sum fordringer		72 238	40 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		32 590	63 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		32 590	63 189
Sum omløpsmidler		104 828	103 550
SUM EIENDELER		111 049	115 104

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		287 393	363 901
Sum opptjent egenkapital		-287 393	-363 901
Sum egenkapital		-287 393	-363 901
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		347 650	448 969
Sum annen langsiktig gjeld		347 650	448 969
Sum langsiktig gjeld		347 650	448 969
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		76	94
Leverandørgjeld		36 645	9 862
Annen kortsiktig gjeld		14 071	20 079
Sum kortsiktig gjeld		50 792	30 035
Sum gjeld		398 442	479 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 049	115 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 292894

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 034 792
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0129 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 984 034 792
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 176 798	1 091 158
Sum inntekter		1 176 798	1 091 158
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 332	4 443
Annen driftskostnad		1 010 542	1 116 766
Sum kostnader		1 084 334	1 189 669
Driftsresultat		92 465	-98 512
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58	161
Sum finansinntekter		58	161
Annen finanskostnad		16 015	22 994
Sum finanskostnader		16 015	22 994
Netto finans		-15 957	-22 833
Ordinært resultat før skattekostnad		76 508	-121 345
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 508	-121 345
Årsresultat		76 508	-121 345
Totalresultat		76 508	-121 345
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 508	-121 345
Sum overføringer og disponeringer		76 508	-121 345



Organisasjonsnr: 984 034 792
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	6 221	11 553
Sum varige driftsmidler	6 221	11 553
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	6 221	11 553
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	72 238	40 362
Sum fordringer	72 238	40 362
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	32 590	63 189
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	32 590	63 189
Sum omløpsmidler	104 828	103 550
SUM EIENDELER	111 049	115 104

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Udekket tap	287 393	363 901
Sum opptjent egenkapital	-287 393	-363 901
Sum egenkapital	-287 393	-363 901
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	347 650	448 969
Sum annen langsiktig gjeld	347 650	448 969
Sum langsiktig gjeld	347 650	448 969
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	76	94
Leverandørgjeld	36 645	9 862
Annen kortsiktig gjeld	14 071	20 079
Sum kortsiktig gjeld	50 792	30 035
Sum gjeld	398 442	479 004
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	111 049	115 104



Organisasjonsnr: 984 034 792
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5235 Hekkveien Boligsameie





Til seksjonseierne i Hekkveien Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 5. mai 2022 kl. 18:00 i Hekkveien 5,
Billedhoggerforeningens hus**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021 og styrets forslag til vedtak. 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 å velge det styret som skal forvalte Hekkveien Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

Leietakere har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseiers og leietakernes ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun én 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 Boligsameie
avholdes torsdag 5. mai 2022 kl. 18:00 i Hekkveien 5, Billedhoggerforeningens hus**

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. FORSLAG FRA STYRET

- A) Betalingsmåte for internett og TV
- B) Nytt nøkkelsystem for inngangsdørene
- C) Endring av vedtektene; nytt pkt. til vedtektenes pkt. 3-1

Om forslagene se vedlegg, side 20.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 7. april.2022
Styret i Hekkveien Boligsameie

Bjørg Ofstad /s/ Anne Marie Espås /s/ Avneet Singh /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no og blir tilsendt eiere og leietakere.



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørge Ofstad	Hekkveien 11
Styremedlem	Anne Marie Espås	Hekkveien 20
Styremedlem	Avneet Singh	Hekkveien 11

Varamedlem	Anne-Kristin Berg	Hekkveien 18
Varamedlem	Anders Harris Johan Badenfors	Seljestien 20

Anders Badenfors flyttet fra Hekkveien 20 den 15. desember og gikk da ut av styret.

Valgkomiteen

Arton Vladi	Hekkveien 11
Elisabeth Marie Vollan	Hekkveien 18

Styrets består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Hekkveien Boligsameie

Sameiet består av 30 seksjoner.

Boligsameiet Hekkveien er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984034792, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Hekkveien 11
Hekkveien 18 og 20

Gårds- og bruksnummer:
126 38

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

Boligsameiet Hekkveien 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 BDO AS.



Styrets arbeid i 2021 - 2022

Det er avholdt 7 styremøter 2021, hvorav 5 etter årsmøtet. Tre styremøter er holdt i 2022. Årsmøtet for 2021 ble holdt digitalt 27. april. Beboermøte ble avholdt ute på fellesområdet 9. juni, etterfulgt av sosialt samvær. Anders Badenfors flyttet fra Hekkeveien 15. des. 2021 og gikk da ut av styret.

Sameiet har 30 seksjoner. Fire seksjoner eies av kommunen, ved Boligbygg Oslo kf, og leies ut til leietakere. Tre av de øvrige seksjonene har leietakere. Det har i løpet av perioden vært solgt 3 seksjoner og en seksjon er overført ved arv fra tidligere eier.

Sameiet har en rekke avtaler om tjenester som sameiet trenger. Dette gjelder bl.a. avtale med selskapet Vaktmesterdrift AS om tilsyn med fellesareal og garasjer og om gressklipping, måking og strøing av felles veier og innkjørsler. Vi har avtale med selskapet Trappevask Service AS om vask av trapper og fellesareal inne og med Elis Norge AS om renhold av matter ved inngangene. Sameiet har avtale med OTIS AS om tilsyn med heisene. Dessuten har sameiet avtale med Mer Norge for ladeopplegg og strøm for el-biler og med Telia Norge (tidl. Get) for TV og internett. Sameiet har avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS for forretningsførsel. Gjennom OBOS har sameiet avtale med Tryg forsikring for skader på bygg og anlegg og med Entelios AS for strøm til fellesområdene og garasjen. Styret har vært i kontakt med nær samtlige i løpet av året.

I 2021 er det holdt vårdugnad i mai med rydding av uteareal og kutting av busker og hekker. Dessuten ble det arrangert to dugnader; en i oktober for sykkelskuret ved nr. 18 og 20 og en i desember for låsbar sykkelbod ved nr. 11. Mange husstander deltok i dugnadene. For å unngå smitte av Koronaen, ble det dugnadene organisert i grupper fordelt utover tiden. Det ble satt opp container ved vårdugnaden, med mulighet for beboerne til å kaste også andre gjenstander. Etter vårdugnaden ble garasjen nesten tømt for biler og vasket.

Styret har arbeidet med mange vedlikeholdssaker og med en større investeringssak for sykkelparkering, omtalt under.

Sykkelparkering

Styret har i løpet av året fått ferdigstilt to nye steder for sykkelparkering; et åpent sykkelskur med tak med plass for 18 sykler ved nr. 18 og 20 og en låsbar sykkel- og redskapsbod for minst 8 sykler ved nr. 11. Et av problemene med å få ferdigstilt sykkelskuret, var høye kostnader. Lavere kostnader ble oppnådd ved hjelp av et samarbeidsvillig byggefirma, dugnadsinnsats fra beboerne, innsats fra faglært beboer og innsats fra styret. Veggen til sykkelboden ble satt opp med materiale innkjøpt som del av sykkelskuret. Overskytende materiale ble gitt bort via finn.no.

Utgiftene ble slik:

Sykkelskur	123.000 kr
Sykelbod	<u>18.000 kr</u>
	141.000 kr
Støtte fra OBOS	<u>30.000 kr</u>
SUM	111.000 kr

Tallene her er noe høyere enn dem som framkommer i regnskapets note 8, bl.a. fordi noen beløp ble utbetalt først i 2022.

Skuret og boden må beises på dugnad høsten 2022. Om det er ønskelig med flere innelåste plasser, kan det monteres dører på hele eller deler av sykkelkuret. Og det kan settes opp nytt sykkelstativ som vil gi plass til flere sykler i sykkelboden.

Fiberbredbånd for internett og TV

Det er mer enn 5 år siden styret inngikk avtale med Get om levering av opplegg for bredbånd, kabel-TV og mobiltelefon. Høsten 2020 gikk Get inn i Telia Norge som nå leverer de samme tjenester. Styret har tatt opp et arbeid med å få til en ny og mer tidsmessig avtale med tilbud om internett/bredbånd og TV, med større muligheter for den enkelte å velge styrke på bredbånd og type avtale om TV. Styret har samarbeidet med nærmeste nabosameiene for å finne fram til en god og rimelig løsning. I likhet med nabosameiet, har styret inngått avtale med OBOS OpenNet om å legge inn fibernett i sameiet. Fibernettet legges inn gratis, mot avtale om minst femårig drift.

Etableringen av fibernett ble belyst på beboermøtet i juni.

Styret gjennomførte en spørreundersøkelse blant beboerne om bruken av tilleggsavtaler for sterkere internett og dessuten om måten vi ønsker å betale for tjenestene. Selv om ikke så mange besvarte undersøkelsen, viste den tydelig at mange nå har tilleggsavtaler om sterkere internett og dessuten at de fleste ønsket at tjenestene fortsatt skal betales samlet gjennom fellesutgiftene. Spørsmål om betalingsmåte legges fram på årsmøtet.

Fiberbåndet koples til når avtalen med Telia opphører 1. september 2022.

Brannsikring

Sameiet har fra 2015 hatt avtale med selskapet Boligbrann (nå Gowens AS) om brannalarmer og brannsikringsapparater. Brannalarmene skulle vært skiftet etter 5 år. I stedet ble alle alarmene skiftet ut etter 6 år, av Gowens AS i 2021 og brannslukningsapparater ble sjekket. De nye alarmene skal vare i 10 år. Styret har inngått ny avtale med Gowens AS om brannslukningsapparater i bodene og garasjen. Disse må sjekkes hvert år. Samtidig vil Gowens AS sjekke brannsikkerheten i ¼ av boligene hvert år. Det er satt opp branninstruks i inngangspartiene.

Sjekking av avløpsrør

I 2019 ble alle ventilasjonskanaler fra kjøkken og bad og opp til vifte på taket rensset av firmaet Power Clean AS. Samme firma henvendte seg til styret med tilbud om gratis sjekking av avløpsrør fra kjøkken og bad og ut til kommunens ledninger. Undersøkelser ble foretatt i tre leiligheter, en i hvert hus og i ulike etasjer. Resultatet var at våre avløpsrør er i god stand og at rensing ikke er nødvendig nå. Mens sameiet har ansvar for rørene, er det eiernes ansvar å holde slukene rene.

Når det gjelder viftene på taket, har styret ansvaret for å få disse skiftet ved behov.

Asfalt

Beboere i nr. 18 har lenge funnet det problematisk ved regnvær at vannet samler seg i en dam på deres gangvei. Ulike forsøk på avledning av vannet har ikke ført fram. Styret inviterte da firmaet Alt i Asfalt til å komme og avhjelpe situasjonen. Samtidig påtok firmaet seg tre andre oppgaver: fylle hull i asfalten ved inngangen til nr. 20, fylle asfalt langs det nye sykkelkuret samt å fylle opp med asfalt som sikrer jamn tilgang for rullestol og barnevogner til nr. 11.

Vann fra taket i garasjen

I februar 2022, etter et kraftig regnskyll, ble det oppdaget at det rant vann fra taket ved inngangen til og utenfor garasjen. Styret fikk forholdene undersøkt av Vaktmesterdrift AS og av firmaet Fokus-Bygg (nå Skape). Det viste seg at vann seg ned fra gangveien og inn

mellom grunnmur og mursteinsveggen i nr. 18. Det hele vil bli avhjulpet med ny drenering og membran i gressområdet over gjestegarasjen.

Nøkkelsystem for inngangsnøkler

De seneste år har en del beboere mistet nøkler og styret har måttet skaffe nye. Det har nå vist seg at vårt nøkkelsystem ikke lenger er sikkert, idet noen låsesmeder har evnet å kopiere dem. Styret har derfor undersøkt muligheter for å skaffe et mer sikkert låssystem for inngangsdørene til sameiet; dvs en inngangsdør til hvert hus, samt dører til garasjen. Det foreligger to forslag om sikre systemer. Styret går inn for det rimeligste systemet som også er det greieste; til noe under 90.000 kr. Dette systemet er også valgt av vårt nabosameie. Styret legger spørsmålet om et nytt nøkkelsystem for inngangsdørene fram for årsmøtet.

Hyblifisering – endring av vedtektene

I naboskriv til beboerne har styret orientert om endringer i eierseksjonsloven for å hindre boligspekulasjon og hyblifisering, og slik motvirke dårlig bokvalitet og bomiljø. Med hyblifisering menes omgjøring av leiligheter til hybler, dvs til enheter med egne leieavtaler med seksjonseier, og ofte høyere leieinntekter. Dette kan skape usikre boligforhold svakere tilknytning til bomiljøet for leietakerne. I den endrede paragraf 49 i loven, heter det nå:

«Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at brukenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for brukenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.»

Styret fremmer forslag om endringer i sameiets vedtekter for å få med den nye bestemmelsen.

Mulig strømsparing

Som kjent har prisene på strøm økt betraktelig siste år. Styret har tatt initiativ for å vurdere mulig innstallering av solceller på taket av byggene våre. Oslo kommune gir solcelletilskudd, men bare til 30% av kostnadene. Etableringskostnadene er fortsatt for høye for vårt sameie og utbyttet av selv full dekning av takene våre med solcellepaneler synes forholdsvis lavt. Neste styre vil kunne søke Enova om støtte til å kartlegge mulige områder for strømsparing og mer miljøvennlig drift av sameiet.

Naboskriv og nettside. Styret har vært opptatt av å gi god informasjon til beboerne.

Ordningen med naboskriv er videreført. Naboskrivene går både til eiere og leietakere. Dette styret har sendt ut 8 naboskriv i 2021 og ett i 2022.

Fra 2020 har OBOS oppgradert hjemmesiden til bruk for borettslag og sameier som benytter OBOS som forretningsfører. Denne heter nå *Vibbo* og nås på vibbo.no. Styret vurderer det slik at det i vårt forholdsvis lille sameie er like greit med direkte kontakt mellom beboere og styret, bl.a. gjennom naboskriv og kontaktperson i hvert av byggene. Etter siste årsmøte er det opprettet en gruppe på Facebook for sameiet: *Vi som bor i sameiet Hekkveien 11, 18 og 20*. Denne er foreløpig ikke mye i bruk. Styret ønsker å benytte e-post og naboskriv som viktigste informasjonskanaler. To sameiere har ikke e-postadresse og betjenes særskilt.

Sameiets økonomi

Styret har drøftet sameiets økonomi på de fleste styremøtene.

Sameiets faste utgifter og betaling for inngåtte avtaler som sameiet trenger, krever det aller meste av sameiets samlede budsjett. For å dekke disse utgiftene samt nødvendige



vedlikeholdstiltak og enkelte fornyelser, har styret måttet øke fellesutgiftene for beboerne med 10% fra 2022. Utover det som dekkes av avtaler om tilsyn og drift, har styret for 2022 til rådighet kr. 70.000 til vedlikehold og kr. 120.000 til større vedlikeholdstiltak/investering.

Oppgaver i 2022 og framover

Aktuelle oppgaver er

- Beising av sykkelskur og sykkelbod
- Tilpassing av opplegg for fibernett og ny atale for internett og TV med OBOS Open Net
- Mulig nytt og sikrere opplegg for nøkler til inngangsdørene

Forslag til andre oppgaver

- Mulig nytt sykkelstativ i sykkelboden ved nr. 11
- Om ønskelig, låsbare dører til hele eller deler av sykkelskuret ved nr. 18 og 20
- Vask og eventuell maling inne i inngangspartiene
- Nye gulvbelegg i inngangspartier, trapper og fellesareal
- Mulige nedgravde bokser for avfall
- Kartlegge mulige områder for strømsparing og mer miljøvennlig drift av sameiet
- Opplegg for vanning og stell av grøntområdene mellom dugnadene



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.

Sameiet har positivt resultat for 2021, men har fortsatt negativ egenkapital i balansen pga udekket tap fra 2020. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 176 798,-
Dette er høyere enn budsjettet.
Se note 3 for informasjon om andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 084 334,-
Dette er høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 76 508,- framkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 54 036,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 277 500,- til vedlikehold.

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. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**

Energikostnadene har vært variable og er vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Hekkveien.

Lån

Boligsameiet Hekkveien har lån i OBOS Banken.

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Hekkveien

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Hekkveien.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: EZDWP-PUPKW-EUALO-XYJEZ-VD6KS-FBE40



BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN
ORG.NR. 984 034 792, KUNDENR. 5235

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 124 916	1 071 156	1 125 000	1 233 000
Ladepunkt		10 914	634	0	0
Andre inntekter	3	40 969	19 368	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 176 798	1 091 158	1 125 000	1 233 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Avskrivninger	13	-5 332	-4 443	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 065	-5 981	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-71 285	-69 310	-72 800	-74 850
Konsulenthonorar	7	-6 810	-45 628	-5 500	-5 500
Drift og vedlikehold	8	-271 906	-418 274	-210 000	-277 500
Forsikringer		-105 293	-98 393	-103 500	-111 000
Kommunale avgifter	9	-191 281	-188 777	-191 500	-196 811
Energi/fyring		-75 186	-30 859	-40 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 494	-147 920	-148 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-128 223	-111 624	-115 500	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 084 334	-1 189 669	-963 260	-1 054 121
DRIFTSRESULTAT		92 465	-98 512	161 740	178 879
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58	161	0	0
Finanskostnader	12	-16 015	-22 994	-16 000	-13 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-15 957	-22 833	-16 000	-13 000
ÅRSRESULTAT		76 508	-121 345	145 740	165 879
Overføringer:					
Udekket tap		0	-121 345		
Reduksjon udekket tap		76 508	0		



BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN
ORG.NR. 984 034 792, KUNDENR. 5235

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	6 221	11 553
SUM ANLEGGSMIDLER		6 221	11 553
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 254	2 738
Forskuddsbetalte kostnader		38 984	37 624
Andre kortsiktige fordringer	14	30 000	0
Driftskonto OBOS-banken		30 087	60 691
Sparekonto OBOS-banken		2 503	2 498
SUM OMLØPSMIDLER		104 828	103 551
SUM EIENDELER		111 049	115 104
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-287 393	-363 901
SUM EGENKAPITAL		-287 393	-363 901
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	347 650	448 969
SUM LANGSIKTIG GJELD		347 650	448 969
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 071	9 450
Leverandørgjeld		36 645	9 862
Påløpte renter		76	94
Annen kortsiktig gjeld		0	10 629
SUM KORTSIKTIG GJELD		50 792	30 035
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		111 049	115 104
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 31.03.2022
Styret i Hekkveien Boligsameie

Bjørg Ofstad /s/

Anne Marie Espås /s/

Avneet Singh /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 043 604
Garasje	81 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 124 916

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tryg Forsikring, rettshjelp	40 969
SUM ANDRE INNETEKTER	40 969

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460
------------------------------	---------------

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 065.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 810
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-6 810
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Andre kostnader, lås,verktøy og utstyr etc.	-1 552
---	--------

Infravelo AS, stål og montering	-26 613
---------------------------------	---------

Byggmakker, materialer	-24 929
------------------------	---------

Cenco AS, bygging av sykkelskur	-65 000
---------------------------------	---------

Salg av nøkler	750
----------------	-----

Tilskudd fra OBOS	30 000
-------------------	--------

SUM SYKKELBOD	-87 343
----------------------	----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-3 180
-----------------------------	--------

Drift/vedlikehold VVS	-2 431
-----------------------	--------

Drift/vedlikehold elektro	-5 891
---------------------------	--------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 613
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-66 533
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-41 310
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 975
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-12 536
------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 900
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-16 194
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-271 906
---------------------------------	-----------------

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-121 350
Renovasjonsavgift	-69 931
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 281

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 804
Vaktmestertjenester	-24 105
Renhold ved firmaer	-65 419
Snørydding	-9 263
Gressklipping	-17 250
Trykksaker	-1 109
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-691
Porto	-729
Bank- og kortgebyr	-2 790
Velferdskostnader	-1 114
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-128 223

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
SUM FINANSINNTEKTER	58

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-16 015
SUM FINANSKOSTNADER	-16 015

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	15 996	
Avskrevet tidligere	-4 443	
Avskrevet i år	-5 332	
		6 221
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		6 221

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-5 332
--------------------------------	---------------

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilskudd fra OBOS	30 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	30 000

NOTE: 15**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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-530 000
Nedbetalt tidligere	81 031
Nedbetalt i år	101 319
	-347 650
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-347 650



5. FORSLAG FRA STYRET:

A. Betalingsmåte for internett og TV

Fra 1. september blir leilighetene i sameiet tilkoblet en ny ordning med fibernett fra OBOS OpenNet. Avalen med Telia blir da avsluttet. Fram til 1. september betaler vi for TV og internett gjennom fellesutgiftene med 420 kr pr måned. Mange husstander har ønsket et sterkere internett og har inngått egne tilleggsavtaler som de betaler for individuelt. Med den nye løsningen gjennom OBOS OpenNet vil alle få tilgang til et sterkere internett. OBOS OpenNet tilbyr også en felles basis TV-pakke.

Sameiet må ta stilling til hvordan vi skal betale for de nye tilbudene.

Valget står mellom følgende alternativ:

Alternativ 1: Kollektiv Bredbånd uten felles TV-pakke

1000 Mbps Bredbånd betales gjennom fellesutgiftene.

Pris pr husstand pr måned: 200,-

Hver enkel husstand velger selv egen TV pakke (RiksTV, NextGenTel eller Viaplay) og må betale for dette individuelt.

Alternativ 2: Kollektiv Bredbånd og grunnpakke fra RiksTV

1000 Mbps Bredbånd og RiksTV grunnpakke betales gjennom felleskostnader (6 faste kanaler og 6 valgfrie kanaler)

Pris pr husstand pr måned: 400,-

Styret forslår følgende

vedtak:

*Enten Sameiet slutter seg til Alternativ 1
eller Sameiet slutter seg til Alternativ 2*

B. Nytt nøkkelsystem for inngangsdørene

Det siste året har enkelte beboere mistet nøkler og styret har måttet skaffe nye. I prinsippet skal våre systemnøkler være sikre og ikke kunne kopieres, men slik er det ikke lenger. Nøklene våre er ikke patenterte og kan derfor piratkopieres. Dette betyr at vi har dårligere adgangskontroll til blokkene, inkludert garasje og boder.

Styret har innhentet tilbud på nytt system med programmerbar brikke fra to firmaer.: det firmaet vi har avtale med i dag, Bergersen Sikkerhet & Design og Access Låsspesialisten AS. Sistnevnte gir det rimeligste og mest brukervennlige tilbudet, så styret går inn for dette. Alle beboere må da ha en egen brikke som gir adgang til fellesdører, i tillegg til nøkkel til egen dør. Dagens nøkkel skal fortsatt brukes for adgang til egen leilighet.

Fordelen med et system med programmerbar brikke (nøkkel) er at styret/firmaet kan endre brikken dersom noen mister en brikke(nøkkel) eller vi har innbrudd et av byggene våre.



ILOQ S5 Digitalt låssystem er et utprøvd, mye brukt system for adgangskontroll. Det krever ikke vedlikehold og bruker ikke batterier. Hver boenhet vil få tre nøkler (brikker) og kan på egen regning bestille flere ved behov. Bestilling går gjennom styret, slik som i dag. Den årlige administrasjonsutgiften til Access Låsspesialisten AS er på kr 720. Montering av nye sylindere mm vil komme på vel 90 000 kr.

Styret foreslår følgende

vedtak:

Årsmøtet slutter seg til styrets innstilling om anskaffelse av nytt, sikkert låssystem for fellesdører.

C. Endring av vedtektene; nytt pkt. til vedtektenes pkt. 3-1

I naboskriv til beboerne har styret orientert om endringer i eierseksjonsloven for å hindre boligspekulasjon og hyblifisering, og slik motvirke dårlig bokvalitet og bomiljø. Med hyblifisering menes omgjøring av leiligheter til hybler, dvs til enheter med egne leieavtaler med seksjonseier, og ofte høyere leieinntekter. Dette kan skape usikre boligforhold svakere tilknytning til bomiljøet for leietakerne.

Styret foreslår derfor følgende forslag til

vedtak:

Vedtektene endres ved at det tilføres nytt punkt (5) i til vedtektenes paragraf

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk, slik:

Eier kan ikke foreta ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer i enheter med egen leieavtale uten at dette er forelagt årsmøtet og vedtatt av et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet (jfr. Lov om eierseksjoner paragraf 49).



VALGKOMITEENS INNSTILLING ETTERSENDES



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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 6651590. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Fra 2022 vil utstyret i ¼ av leilighetene bli sjekket hvert år og apparatene i boder og garasje vil bli sjekket hvert år.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektrisk anlegg. 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 framforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hekkeveien Boligsameie 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) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no. Fra september 2022 vil leveransen TV og internett gå gjennom fibernetts fra OBOS OpenNet.

Større vedlikehold og rehabilitering

2013	Takrehabilitering
2014	Anlagt nytt grøntområde med 2 utegriller mellom nr. 18 og 20
2014	Oppmerking av garasje plasser
2015	Satt opp radonvifte i nr. 11
2018/19	Ny utebelysning – nye lyspærer (ledpærer)
2018/19	Nye varmtvannsberedere med lekkasjestopper i 23 leiligheter (sameiere)
2019	Maling av alt blått – vinduslister, felter og kanter, utskifting av råtnelister
2019	Nye terrassedører i toppetasjene pluss en i 2. et., i alt 10
2019	Rensing av luftkanaler fra leiligheter til taket
2020	Infrastruktur for lading av el-biler i garasjen, samt en gjeste-ladeboks
2020	Utskifting av rør for sikring av vifter for ventilasjon, på taket
2021	Nytt brannsikringsutstyr, brannvarslere og brannslukningsapparater, i leil.
2021	Nytt sykkelkur ved nr. 18/20 og ny, låsbar sykkelbod ved nr. 11
2021	Sjekket avløpsrør fra leilighetene – ikke nødvendig med rensing
2021/22	Nytt ringepanel ved inngangene og i leilighetene
2022	Ny avtale og sjekking av brannsikring, nye slukningsapparater i boder og garasje og ny branninstruks
2022	Ny drenering av vann over gjestegarasje ved nr. 18
2022	Nytt fiberbredbånd for internett og TV ved OBOS OpenNet



5235 Hekkveien Boligsameiet

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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