



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 302 169
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV
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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 855 134	9 416 121
Sum inntekter		10 855 134	9 416 121
Kostnader			
Lønnskostnad		347 999	348 184
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 686	18 250
Annen driftskostnad		8 628 818	9 353 808
Sum kostnader		8 990 503	9 720 242
Driftsresultat		1 864 631	-304 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 520	4 023
Sum finansinntekter		13 520	4 023
Annen finanskostnad		830 361	621 357
Sum finanskostnader		830 361	621 357
Netto finans		-816 841	-617 334
Ordinært resultat før skattekostnad		1 047 790	-921 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 047 790	-921 455
Årsresultat		1 047 790	-921 455
Totalresultat		1 047 790	-921 455
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 047 790	-921 455
Sum overføringer og disponeringer		1 047 790	-921 455



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	13 688
Sum varige driftsmidler		1	13 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	13 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 756
Andre fordringer		267 939	321 262
Sum fordringer		267 939	323 018
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 070 126	2 661 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 070 126	2 661 963
Sum omløpsmidler		2 338 064	2 984 981
SUM EIENDELER		2 338 065	2 998 669

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			
Udekket tap		20 906 303	21 954 093
Sum opptjent egenkapital		-20 906 303	-21 954 093
Sum egenkapital		-20 906 303	-21 954 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 653 285	22 595 515
Sum annen langsiktig gjeld		21 653 285	22 595 515
Sum langsiktig gjeld		21 653 285	22 595 515
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 992	3 529
Leverandørgjeld		305 625	283 909
Annen kortsiktig gjeld		1 279 466	2 069 808
Sum kortsiktig gjeld		1 591 083	2 357 246
Sum gjeld		23 244 368	24 952 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 338 065	2 998 669



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 367842

Enheten

Organisasjonsnummer: 979 302 169
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV
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: Mateusz Bielaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

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, 04.05.2023



Organisasjonsnr: 979 302 169
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 855 134	9 416 121
Sum inntekter		10 855 134	9 416 121
Kostnader			
Lønnskostnad		347 999	348 184
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		13 686	18 250
Annen driftskostnad		8 628 818	9 353 808
Sum kostnader		8 990 503	9 720 242
Driftsresultat		1 864 631	-304 121
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 520	4 023
Sum finansinntekter		13 520	4 023
Annen finanskostnad		830 361	621 357
Sum finanskostnader		830 361	621 357
Netto finans		-816 841	-617 334
Ordinært resultat før skattekostnad		1 047 790	-921 455
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 047 790	-921 455
Årsresultat		1 047 790	-921 455
Totalresultat		1 047 790	-921 455
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 047 790	-921 455
Sum overføringer og disponeringer		1 047 790	-921 455



Organisasjonsnr: 979 302 169
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	13 688
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	13 688
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			1 756
Andre fordringer		267 939	321 262
Sum fordringer		267 939	323 018
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 070 126	2 661 963
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 070 126	2 661 963
Sum omløpsmidler		2 338 064	2 984 981
SUM EIENDELER		2 338 065	2 998 669
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	20 906 303	21 954 093
Sum opptjent egenkapital	-20 906 303	-21 954 093
Sum egenkapital	-20 906 303	-21 954 093
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 653 285	22 595 515
Sum annen langsiktig gjeld	21 653 285	22 595 515
Sum langsiktig gjeld	21 653 285	22 595 515
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 992	3 529
Leverandørgjeld	305 625	283 909
Annen kortsiktig gjeld	1 279 466	2 069 808
Sum kortsiktig gjeld	1 591 083	2 357 246
Sum gjeld	23 244 368	24 952 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 338 065	2 998 669



Organisasjonsnr: 979 302 169
BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Boligsameiet Haukåsen IV

20. april 2023

Selskapsnummer: 5286





Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Haukåsen IV

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

Dato for årsmøtet:

20. april 2023 kl. 18:00, Lutvann Skole, Dr. Dedichens vei 75, 0675 Oslo. Registrering starter kl 17:30.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Haukåsen IV



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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. 5286 Årsrapport klar til styrerommet.no 28_03_2023.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 303 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 303 000.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Arnljot Skaar er på valg.

Styremedlem Gunnar Mohn er på valg.

Varamedlem Ole Arnfinsen og Turid Tårnesvik er på valg.

Valgkomite: Umar Rena, Lakhvir Singh og Tor Svendsen er på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder Velges på Årsmøte

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem Velges på Årsmøte

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem velges på Årsmøte
- Varamedlem - velges på Årsmøte

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Valgkomite - velges på Årsmøte
- Valgkomite - Velges på Årsmøte
- Valgkomite - velges på Årsmøte



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arnliot Skaar	Ole Messelts vei 166
Styremedlem	Mariann Bergseter	Lutvannsveien 13
Styremedlem	Zahir Mohammad Khan	Lutvannsveien 3
Styremedlem	Gunnar Mohn	Lutvannsveien 25
Styremedlem	Joakim Glenn Rønning	Lutvannsveien 7
Varamedlem	Ole Anfinsen	Lutvannsveien 9
Varamedlem	Turid Tårnesvik	Lutvannsveien 15

Valgkomiteen

Umar Rana	Lutvannsveien 33
Lakhvir Singh	Lutvannsveien 15
Tor Svendsen	Lutvannsveien 5

Generelle opplysninger om Boligsameiet Haukåsen IV

Sameiet består av 170 seksjoner.

Boligsameiet Haukåsen IV er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 979302169, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

142 41

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

Boligsameiet Haukåsen IV 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

Det er avholdt 12 ordinære styremøter fram til årsmøtet 2023, etterfulgt av møte med de beboerne som hadde saker å ta opp med styret. Det er avholdt to ekstra møter med beboere som omhandlet konflikthåndtering.

Sammen med Lutvann Boligsameie avholdt vi informasjonsmøte i samlings salen på Lutvann skole for å gi beboerne generell informasjon om blant annet de økte strømprisene som har gitt seg utslag på «husleien».

Det er i tillegg avholdt tre fellesmøter, samt befarings med Lutvann Boligsameie i forbindelse med nytt varmepumpeanlegg.

Varmepumper / Fyranlegg

Prosjekt vedr. nye varmepumper igangsettes sammen med Lutvann Boligsameie ved samtaler og møter med leverandører. Dette, da vårt gamle anlegg er inne i sin siste tredel av levetiden. Nytt varmepumpeanlegg er ment å forsyne leilighetene med varmt forbruksvann og oppvarming. Et røft prisestimat for vårt sameie er ca. 18 millioner kroner. Dette er tenkt nedbetalt ved besparing i strømkostnader uten at fellesutgifter økes.

Under følger en overordnet beskrivelse av anlegget og noen mulige tiltak.

Fyrhuset ble oppdatert i 2015, hvor vi med delvis Enøk-støtte fikk installert nye brennere for bio-olje. I 2018 ble anlegget forbedret med automatisk styring av returvannventiler bak på oljekjelene, og ventilene som er installert gir smidigere og mer effektiv utnyttelse.

Rørsystemene fra fykjelene og ut til alle blokkene er uendret. Det er altså fortsatt kun 2 varmekurser som betjener hver sine sett av blokker i BS Haukåsen IV, samt en kurs over til Lutvann BS som videreføres der.

Det er 2 varmepumpesentraler med 2 varmepumper i hver, og til disse er det 15 brønner (de er fra 40-150 meter dype). Lutvann BS har tilsvarende installasjon. Varmepumpene betjener kun forbruksvann.

Anlegget vi har ble installert på 70-tallet, og har i den sammenligning med moderne anlegg sine begrensninger og svakheter.

Det gir f. eks få muligheter for justering av temperatur i blokkene (kun 2 kurser), og særlig vår og høst kan man oppleve at anlegget ikke alltid klarer å «henge helt med» når temperaturen ute svinger fra 10-15 grader på dagen til minusgrader på natta. Det er temperaturforskjell fra leilighet til leilighet, det er ikke til å unngå. Det er ulik isolering rundt og under vinduer, og forskjell på hvordan vær og vind påvirker byggene. Noen er mer i le enn andre. Det oppfordres til å justere temperaturen på hver enkelt radiator, slik at man f. eks ikke har radiator på fullt og vinduer åpne samtidig. Unngå å la vinduene stå åpne over lengre tid.

En stor andel av kostnadene våre er relatert til fyring og produksjon av varmt forbruksvann. Styret satte i gang arbeid med å se på hva som er mulig å gjøre av forbedringer. Formålet er i første rekke å få ned fyringskostnadene, og samtidig få større fleksibilitet med hensyn til å justere varmen mer granulert enn det dagens anlegg gir mulighet for.



Vi har hatt to firma på befaring for å få innspill til mulige tiltak. Disse har også levert hvert sitt tilbud på hva de ser som mulige løsninger. Styret kommer til å innhente flere forslag og tilbud.

Det diskuteres muligheter for å gjøre moderniseringstiltak på eksisterende varmepumper, bore nye/dypere brønner og eventuelt lage flere slike. Alternativet er å bygge helt om til et mer distribuert anlegg med flere varmekjeler, og det vil gi mulighet for mer gradert styring. Fjernvarme er også et alternativ som undersøkes.

Vi har selvsagt tett dialog med Lutvann BS om dette da vi som kjent har felles anlegg for fying og varmt vann. Alle tiltak medfører vesentlige investeringer.

Calling anlegg

Styrets beslutning om å installere nytt calling anlegg ble iverksatt. Det var firma R. Bergersen AS som fikk oppdraget. Det er dessverre allerede utført hærverk på ringetablået i en av oppgangene, noe som medfører økte kostnader for sameiet.

Trapp

Trapp ved garasjen var moden for utskifting, og det ble innhentet priser på ny trapp. Trapp ble bestilt hos Eurostair og montert i januar 2023. Veggen på hver side av trappa blir malt når vinteren er over. Prosjektet ble noe forsinket grunnet leveringsproblemer av stål, tilbud ble innhentet allerede i 2021.

Murvegger

Murvegg ved gjesteparkeringen var blitt stygg og flassestet. Den ble skrapet, pusset og malt sommeren 2022 av vaktmestertjenesten.

Garasjetaket

Det ble sendt ut forslag på Vibbo til alle med oppfordring om å bli med på å få i stand alternativ bruk av garasjetaket, ved siden av bare ballspill. Det var ingen respons fra beboerne til dette forslaget.

Garasjeanlegg.

Den nederste delen av samtlige søyler i garasjens nedre plan ble skrapet og malt av vaktmestertjenesten.

Nytt dekke på kjørefeltene i garasjens øvre plan ble lagt da det gamle begynte å slippe taket. Betong Consult fikk i oppdraget å utføre oppgradering.

Pris på maling av veggen på fasaden ved innkjøringsportene ble innhentet, men styret besluttet at vaktmestertjenesten tar seg av dette så snart vær og temperatur tillater det.

Ny led-belysning med bevegelsessensor er montert i hele garasjehuset. De gamle lysrørene går ut av produksjon, og led-lys er adskillig mer kostnadsbesparende. Når sensoren aktiveres, er det lys i garasjen i ca. 7 minutter. Utelampene over garasjeportene er også skiftet ut med led-lamper. Dette arbeidet ble utført av Nopek Elektro AS, etter anbudsrunde.

Sammen med Lutvann Boligsameie har vi gått til innkjøp av en liten batteridrevet feiemaskin. Denne skal blant annet brukes til å feie gulvene i garasjehuset.



Dugnad

Vårdugningen ble avholdt 10. mai i regi av vaktmestertjenesten. Oppmøtet var bra og på lik linje med tidligere år, været tatt i betraktning. Styret takker alle beboere/seksjonseiere som stilte opp.

Lekeplasser, sandkasser og sandfanger

Vaktmestertjenesten har gått gjennom lekeplasser i henhold til HMS. Lekeapparater har fått nytt strøk med maling da gammel maling var begynt å flasse av. Noe malearbeid gjenstår, og blir tatt i forbindelse med dugnad dersom været tillater det.

I sandkasser ble gammel sand ble sugd opp og fjernet, ny sand ble fylt på.

Kummene er slamsugd, da de etter noen år fylles opp med mye sand, grus og skitt.

TV/bredbånd

Det var igjen på tide å se på avtalen vi har med Telenor. Det er nå flere aktører på banen, men valget falt igjen på Telenor, med avtalen Telenor Frihet.

Forsøpling

Forsøpling er et gjentakende problem og flere beboere observerer, og klager til styret på at søppel og skrot blir hensatt i fellesområder i kjellerne. Det ble etter hvert så mye at vi måtte leie inn ABC Containerservice flere ganger til rydding og bortkjøring av alt det hensatte. Dette koster sameiet store summer hvert år (ca. kr 60.000), som kunne vært unngått dersom beboerne hadde benyttet seg av gratis levering på Oslos gjenbruksstasjoner. Dette medfører en unødvendig ekstrakostnad for sameiet som seksjonseiere må betale for gjennom felleskostnadene

Styret understreker at dette er forbudt. Hensatt søppel utgjør en brannfare, og kan hindre rømningsveier

Generell husorden / Uro

Styret har gjennom året behandlet ulike henvendelser gjeldende forsøpling, bråk, uro og annet fra naboer.

Styret vil i den forbindelse presisere følgende;

Vis hensyn ved støyende arbeid, og forhold deg til de tidsperioder som er vedtatt. Husk at det ofte vil være hensiktsmessig å orientere dine naboer (alle oppganger i bygget) hvis du skal utføre støyende arbeid slik at naboene kan tilpasse sin dag deretter.

Trappeoppgangene er rømningsvei i tilfelle brann. Det er derfor viktig at alle oppganger og kjellergang holdes ryddige. Det skal ikke henges sykler og barnevogner ved postkassene, eller på trappeavsatsene. Sko og sportsutstyr i trappeoppgangene kan også være til hinder i tilfelle brann, og gjør renhold i trappegangene vanskelig.

Forsikring

Vi kommer oss ikke gjennom et helt år uten at det oppstår vannlekkasjer med følgeskader som vi må bruke vår forsikring til å dekke. Heldigvis ikke så mange dette året.



Noen skader er av en slik art at seksjonseier selv har måttet stå for kostnadene. Styret understreker viktigheten av å benytte faglærte håndverkere og alltid henvende seg til vaktmestertjenesten om en vannlekkasje oppstår.

Paneler

Styret har foretatt en visuell befarings- og prioritering, når det gjelder trepanelene under vinduene. Det er blitt innhentet priser og forslag til løsninger på dette. Skifte til nye paneler i tre, eller vedlikeholdsfrie aluminiums paneler. Utskifting av disse bør gjøres innen de neste fem årene.

Parkering og ladeanlegg for EI-bil

Styret har gjennom perioden fulgt opp leie og endring av garasjeplasser og parkeringsplasser samt manglende innbetaling av leie, og byttet plasser internt ved anskaffelse av elbil.

Sameiet har 20 ladeplasser i garasjen for el-bil. Det er blitt utført årskontroll av sameiets elektriske anlegg. Denne kontroll ble utført av Nopek Elektro AS.

Brannvern

Årlig brannsikkerhetskontroll er gjennomført av Norsk Brannvern AS. Dessverre er det fortsatt noen leiligheter som ikke benytter seg av tilbudet om sjekk av utstyr. Styret ber innstendig om at man gjennomfører kontroll.

Beplantning

Beboere som har levert inn kvitteringer på kjøp av blomster og planter for å pynte opp i sitt nærområde, har fått tilbakebetalt inntil kr 1000,- (pr. oppgang). Styret oppfordrer beboere å levere utlegg elektronisk ved å bruke **utlegg.obos.no**

Tusen takk til alle de som har gjort en ekstra innsats for å gjøre det hyggelig rundt blokkene i sameiet.

Søppelkasse

Den grønne søppelkassen på stolpe utenfor Lutvannsveien 15 er skiftet ut med søppelkasse med lokk lik de ved garasjen, grunnet mye forsøpling rundt denne.

Bom ved garasjeanlegg

På grunn av stram økonomi bestemte styret å utsette montering av ny bom ved innkjøring ved garasjehuset.

Julegrantenning

Juletrærne på området ble som vanlig tent den første søndagen i advent.

Trappevask

Klager på trappevasken dukker stadig opp, og styret har kontinuerlig dialog med vaskebyrået for å melde inn klager etter hvert som slike mottas fra beboere.

Røykluke

I Lutvannsveien 15 måtte røykluke skiftes ut da den var sprengt opp (utløst) grunnet hærverk.



Trær

Gamle og råtne grantrær ved innkjøring til Lutvannsveien 1 og på plenen utenfor Lutvannsveien 35 felles, og stubbene freses bort.

Rekkverk

Nye rekkverk er montert i bakken fra Lutvannsveien 19 opp til nr. 23, og i bakken ned til Dr. Dedichens vei. Sistnevnte ble dessverre kjørt ned to ganger av renovasjonsetaten i forbindelse med søppeltømming. Kommunen har tatt på seg ansvaret for dette, og har lovet å reparere det.

Innbrudd

I løpet av året har det dessverre vært innbrudd i leiligheter hos oss, i Lutvannsveien 9 og 33. Hendelsene ble informert beboere via Vibbo. Styret forventer at beboere sørger for at inngangsdørene holdes lukket for å hindre uvedkommende adgang og pare strømknudner.

Eierskifter

Det har også i løpet av året blitt solgt 5 leiligheter, samt at det er en overføring fra to eiere til én eier.

Budsjett

Styret behandler hvert år budsjett. Dette året har det vært en svært viktig prosess med tanke på å holde kostnadene på et fornuftig nivå. Styret har også evaluert økonomiske rapporter og gjennomgått regnskap.

Husleie/inkasso

Styret har fulgt opp manglende innbetaling av husleie/fellesutgifter, og behandlet saker som inkasso, inkassovarsler og forliksklager.

Klager

Styret har tatt seg av en rekke klager relatert til støy, rot på parkeringsplasser og balkonger. Dessuten har styret besvart en rekke henvendelser fra beboerne, og deltatt på befaringer.

Vedlikeholdsplan

I samarbeid med vaktmestertjenesten for BS Haukåsen IV og Lutvann BS, styret satt opp oversikt over forventet/planlagt vedlikeholdsbehov fremover for sameiet.

Forsikringsskader	årlig	85.000
Vedlikehold/repasjon røropplegg	årlig	85.000
Maling 1–3 oppganger pr år, 2 blokker gjenstår (pr. blokk)	2023 – 2024	140.000
Rensing av ventilasjon	2023 – 2024	180.000
Omtrekking tak (pr. blokk)	2023 – 2025	300.000
Maling/repasjon garasjeanlegg (innvendig)	2023	180.000
Skifte panel i tre under vindu (pr. oppgang)	2023 – 2027	190.000
Asfaltreparasjoner	2023	40.000
Vedlikehold/repasjon maskinpark*	årlig	70.000

* Sammen med Lutvann Boligsameie



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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 746 981.

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.

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 og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Boligsameiet Haukåsen IV.

Lån

Boligsameiet Haukåsen IV 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 2023.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.01.2023:

- Brensel/oppvarming og varmt vann økes med 15%
- Felleskostnader økes med 15%
- Balkong økes med 6,5%
- Trappevask økes med 6,5%
- Kabel-TV reduseres til kr 429,- pr mnd pr leilighet
- Garasje leie økes med kr 20,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Haukåsen Iv

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Haukåsen Iv.

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 resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 for årsregnskapet 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Revisjonsberetningens identifikasjonsnummer: 01BFB5-CEWZD6-CKR21K-8U8M4F-66M71-F7F0450



BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

#Remmedo Dokumentnummer: 01BFD-GEN220-02022K-808245-061271-FR12ASO



BOLIGSAMEIET HAUKÅSEN IV ORG.NR. 979 302 169, KUNDENR. 5286

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 876 738	9 331 220	10 943 000	12 363 000
Andre inntekter	3	-21 604	84 901	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		10 855 134	9 416 121	10 943 000	12 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-43 004	-42 190	-47 000	-47 000
Styrehonorar	5	-301 998	-301 998	-302 000	-302 000
Avskrivninger	13	-13 687	-18 250	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 030	-16 006	-20 000	-22 000
Andre honorarer		-2 997	-3 996	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-181 935	-176 805	-182 000	-200 000
Konsulenthonorar	7	-11 835	-61 003	-20 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 498 379	-1 753 156	-1 555 000	-1 073 000
Forsikringer		-741 606	-694 375	-750 000	-820 000
Kommunale avgifter	9	-1 332 375	-1 274 685	-1 312 000	-1 594 400
Kostnader sameie	17	-3 020 355	-3 401 476	-2 640 000	-3 700 000
Energi/fyring		-628 743	-755 408	-790 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-936 352	-934 697	-972 000	-990 000
Andre driftskostnader	10	-261 207	-286 197	-391 600	-420 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 990 503	-9 720 242	-8 985 600	-10 352 400
DRIFTSRESULTAT		1 864 631	-304 121	1 957 400	2 010 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	13 520	4 023	0	0
Finanskostnader	12	-830 361	-621 357	-576 000	-1 021 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-816 841	-617 334	-576 000	-1 021 000
ÅRSRESULTAT		1 047 790	-921 455	1 381 400	989 600
Overføringer:					
Udekket tap		0	-921 455		
Reduksjon udekket tap		1 047 790	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1	13 688
SUM ANLEGGSMIDLER		1	13 688
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		50 686	55 491
Kundefordringer		0	1 756
Forskuddsbetalte kostnader		217 253	244 231
Andre kortsiktige fordringer		0	21 540
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	738 442	1 182 512
Driftskonto OBOS-banken		729 489	472 147
Sparekonto OBOS-banken		602 194	1 007 304
SUM OMLØPSMIDLER		2 338 064	2 984 981
SUM EIENDELER		2 338 065	2 998 669
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-20 906 303	-21 954 093
SUM EGENKAPITAL		-20 906 303	-21 954 093
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	21 653 285	22 595 515
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 653 285	22 595 515
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		160 216	125 634
Leverandørgjeld		305 625	283 909
Påløpte renter		5 992	3 529
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	738 442	1 182 512
Annen kortsiktig gjeld	16	380 808	761 662
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 591 083	2 357 246
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 338 065	2 998 669
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	1 789 179	2 687 527



Oslo, 22.03.2023
Styret i Boligsameiet Haukåsen IV

Arnlfot Skaar/s/

Mariann Bergseter/s/

Zahir Mohammad Khan/s/

Gunnar Mohn/s/

Joakim Glenn Rønning/s/

NOTE: 1

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 891 240
Oppvarming og v.vann	2 897 968
Balkong	2 040 000
Kabel-tv	971 040
Garasje	869 310
Trappevask	214 200
Parkering	58 320
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 942 078

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-56 160
Parkering	-9 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 876 738

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	142
Ladeboks	-21 746
SUM ANDRE INNTEKTER	-21 604

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-43 004
SUM PERSONALKOSTNADER	-43 004

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 301 998. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 959, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 030.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 835
SUM KONSULENTHONORAR	-11 835

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-938 509
Drift/vedlikehold VVS	-119 301
Drift/vedlikehold elektro	-115 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-135 231
Drift/vedlikehold brannsikring	-125 666
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-47 805
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-6 087
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 498 379

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

Vann- og avløpsavgift	-852 675
Renovasjonsavgift	-479 700
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 332 375

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 969
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-57 731
Diverse leiekostnader/leasing	-24 911
Driftsmateriell	-13 271
Vakthold	-356
Renhold ved firmaer	-115 143
Andre fremmede tjenester	-3 236
Kontor- og datarekvizita	-4 937
Trykksaker	-2 723
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 959
Andre kontorkostnader	-982
Porto	-7 260
Kontingenter	-3 150
Bank- og kortgebyr	-6 420
Velferdskostnader	-6 158
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-261 207

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 278
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 890
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	10 405
Andre renteinntekter	-53
SUM FINANSINNTEKTER	13 520

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-830 361
SUM FINANSKOSTNADER	-830 361

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	146 000
Avgang 2020	-83 646
Avskrevet tidligere	-48 667
Avskrevet i år	-13 687

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER

1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-13 687****NOTE: 14****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. opptaket 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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,05 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2011	-29 782 978
Nedbetalt tidligere	7 187 463
Nedbetalt i år	942 230

-21 653 285

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-21 653 285**

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap, avregning 2022	-381 011
Fakturagebyr	-147
OBOS Eiendomsforvaltning AS	455
Gebyrer	-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-380 808

NOTE: 17**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 44 % av Lutvann/Haukåsen Fellesregnskap.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i fellesregnskapet, kr 1 789 179

Selskapets andel i fellesregnskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under postene Andel omløpsmidler i fellesanlegg og Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten

Kostnader sameie.

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kontor i Lutvannsveien 33. Styrevernet har e-post hauk-4@online.no, du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Flere og flere av våre beboere har begynt å bruke Vibbo aktivt, men vi mangler fortsatt noen.

Styret bruker Vibbo i sin direkte kommunikasjon med beboere/seksjonseiere, samt når det gjelder informasjon til beboere.

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

Vaktmester

Gunnar Mohn og Lars Hole er vaktmestere og ivaretar den daglige driften, samt det løpende vedlikehold iht. stillingsbeskrivelse. Vaktmestertjenesten deles med Lutvann Boligsameie.

Vaktmester kan kontaktes på telefon;

Gunnar Mohn	90925136
Lars Hole	90552649

Det anmodes om at henvendelser gjøres i størst mulig grad innenfor normal arbeidstid.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten utover arbeidstiden selv.

Søppelsjakter

Det er kun husholdningsavfall som kan kastes i søppelsjaktene. Avfallet skal være kildesortert og godt pakket. Vær oppmerksom på følgende; Midt i hver periode mellom tømning av søppeldunkene er vaktmestertjenesten inn for å bytte om på dunkene og flytte på poser som kan ha falt ut over kanten på dunkene. Det kan være en svært utakknemlig jobb hvis posene ikke er tette eller om spisse/skarpe gjenstander ikke er pakket forsvarlig inn. Dobbelt pose og solide knuter er nødvendig for å sikre at søpla havner der den skal.

Sørg for å holde luke til søppelsjakt skikkelig stengt for å unngå lukt i oppgangen.



Parkering og kjøring på området

Sameiet har uteparkerings- og garasjeplasser som leies ut til seksjonseiere / beboere. De som ønsker plass, kan ta kontakt med vaktmester. Sameiets parkering er kun for våre beboere. Sameiet har også garasjeplasser med lademulighet for el- og hybridbiler.

For å ha adgang til garasjen trenger man en fjernåpner (håndsender) eller magnetkort. Fjernåpner bestilles hos Saco Teknikk og magnetkort fås kjøpt via vaktmestertjenesten.

Sameiets gjesteparkering krever digital registrering eller parkeringskort synlig i frontrute.

Regler for kjøring og parkering er gjengitt i husordensreglene og på skilt. Det oppfordres på det sterkeste til å forholde seg til dette. Parkeringsselskap patruljerer området for å følge opp at bestemmelsene overholdes. Dessverre er det noen beboere/sameiere som ikke respekterer reglene for kjøring og parkering på eiendommen vår.

Nøkler/skilt

Systemnøkler må bestilles hos vaktmester. Navneskilt til postkasse bestilles enklest hos Hemer Lås & Dørtelefon AS, tlf. 23058010 eller på e-post post@hemerlas.no. Man trenger kun å oppgi adressen, leverandør vet størrelse på navneskiltene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 565716. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer/seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes umiddelbart til vaktmestertjenesten som igjen melder skaden videre til forsikringsselskap, bestiller håndverker for reparasjon og sørger for at kostnadene knyttet til skaden blir belastet forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan beboer/seksjonseier belastes hele eller deler av forsikringssum dersom forholdet ligger innenfor beboer/seksjonseiers ansvar (ved uaktsom adferd, hærverk, manglende ettersyn/vedlikehold, ol.).

Den enkelte beboer/seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Sameiet aksepterer normalt ikke kontant oppgjør i forbindelse med skade, dette for å sikre at skader på bygningsmassen utbedres forskriftsmessig.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Styret gikk til anskaffelse av brannslukkere høsten 2019 som ble utlevert samtlige 170 seksjoner. Dette apparatet tilhører leiligheten og skal ikke fjernes ved salg av seksjon. Det er seksjonseiers/beboers ansvar å anskaffe og montere utstyret, sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, skal det byttes ut med nytt utstyr.



Branninstruks for beboere

- Den enkelte beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier
- Skal gjøre seg kjent med plassering og bruk av slukkeutstyr i egen leilighet
- Ikke tildekke, skjule eller på annen måte gjøre slukkerutstyr utilgjengelig
- Holde rømningsveier fri. Det vil si trappeoppganger inklusive inngangsparti og kjellerkorridorer. Merk at det ikke er lov å hensette barnevogner, sykler og lignende i området rundt postkassene

VED BRANN

Varsle

- Ring brannvesenet på telefon 110, forklar hvem du er, hvor du ringer fra og hvorfor du ringer
- Varsle de andre i bygningen
- Evakuere så fort som mulig
- Få med deg naboene dine
- IKKE SETT DEG SELV I FARE!

Slukke

- Hvis du har mulighet, prøv å slukke brannen med de slukkemidler som er tilgjengelig.
- Trekk deg ut av farlige situasjoner og la Brannvesenet overta

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Elektrisk anlegg

Hafslund Nett har skiftet ut samtlige strømmålere til nye AMS-målere, både i hoved tavler og den enkelte seksjonseier sine sikringskap.

Fortsatt har mange leiligheter sikringskap med skrusikringer. Med tanke på anleggets alder og faren for varmgang i slike, anbefaler styret sameiere om å oppgradere til nye jordfeilautomater.

Kabel-TV

Telenor er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette, kan du ringe 91506090 eller besøke nettsiden www.telenor.no



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

Selskapsnummer: 5286 **Selskapsnavn:** Boligsameiet Haukåsen IV

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



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.