



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 706 401  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 27.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |      | 2 642 340        | 2 516 615        |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>2 642 340</b> | <b>2 516 615</b> |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                  |
| Lønnskostnad   |      | 188 265          | 188 265          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 5 805            |                  |
| Annen driftskostnad  |      | 2 232 925        | 2 439 158        |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>2 426 995</b> | <b>2 627 423</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>215 345</b>   | <b>-110 808</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |      | 28 347           | 25 131           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>28 347</b>    | <b>25 131</b>    |
| Annen finanskostnad  |      | 184 042          | 152 528          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>184 042</b>   | <b>152 528</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-155 695</b>  | <b>-127 397</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>59 650</b>    | <b>-238 205</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>59 650</b>    | <b>-238 205</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>59 650</b>    | <b>-238 205</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | 59 650           | -238 205         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>59 650</b>    | <b>-238 205</b>  |



## Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024           | 2023           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                |                |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      | 224 699        |                |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 224 699        | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler   |      | 224 699        | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                |                |
| <b>Varer</b>  |      |                |                |
| Sum varer   |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>   |      |                |                |
| Kundefordringer   |      | 4 338          | 7 665          |
| Andre fordringer  |      | 4 794          | 12 805         |
| Sum fordringer  |      | 9 132          | 20 470         |
| <b>Investeringer</b>  |      |                |                |
| Sum investeringer   |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 512 557        | 380 998        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 512 557        | 380 998        |
| Sum omløpsmidler  |      | 521 689        | 401 469        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>746 388</b> | <b>401 469</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                 | 0                 |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 2 032 893         | 2 092 543         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-2 032 893</b> | <b>-2 092 543</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-2 032 893</b> | <b>-2 092 543</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 2 661 513         | 2 176 873         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>2 661 513</b>  | <b>2 176 873</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>2 661 513</b>  | <b>2 176 873</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 068             | 14 501            |
| Leverandørgjeld                          |      | 32 921            | 247 578           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 83 780            | 55 060            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>117 769</b>    | <b>317 139</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>2 779 282</b>  | <b>2 494 012</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>746 388</b>    | <b>401 469</b>    |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517236

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 978 706 401  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 978 706 401  
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|--|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt  |             | 2 642 340        | 2 516 615        |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>2 642 340</b> | <b>2 516 615</b> |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                  |
| Lønnskostnad   |             | 188 265          | 188 265          |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 5 805            |                  |
| Annen driftskostnad  |             | 2 232 925        | 2 439 158        |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>2 426 995</b> | <b>2 627 423</b> |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>215 345</b>   | <b>-110 808</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt   |             | 28 347           | 25 131           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>28 347</b>    | <b>25 131</b>    |
| Annen finanskostnad  |             | 184 042          | 152 528          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>184 042</b>   | <b>152 528</b>   |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-155 695</b>  | <b>-127 397</b>  |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>59 650</b>    | <b>-238 205</b>  |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>59 650</b>    | <b>-238 205</b>  |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>59 650</b>    | <b>-238 205</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | 59 650           | -238 205         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>59 650</b>    | <b>-238 205</b>  |



Organisasjonsnr: 978 706 401  
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024           | 2023           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                                  |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>  |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>                               |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                                  |      |                |                |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende |      |                |                |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 224 699        | 0              |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler   |      | 224 699        | 0              |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                |                |
| <b>Varer</b>  |      |                |                |
| Sum varer   |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>   |      |                |                |
| Kundefordringer   |      | 4 338          | 7 665          |
| Andre fordringer  |      | 4 794          | 12 805         |
| Sum fordringer  |      | 9 132          | 20 470         |
| <b>Investeringer</b>  |      |                |                |
| Sum investeringer   |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 512 557        | 380 998        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 512 557        | 380 998        |
| Sum omløpsmidler  |      | 521 689        | 401 469        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>746 388</b> | <b>401 469</b> |
| <b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>                       |      |                |                |
| <b>Egenkapital</b>  |      |                |                |
| <b>Innskutt egenkapital</b>                                 |      |                |                |
| Annen innskutt egenkapital                                  |      | 0              | 0              |
| Sum innskutt egenkapital                                    |      | 0              | 0              |



|                                   |                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |                   |                   |
| Udekket tap                       | 2 032 893         | 2 092 543         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-2 032 893</b> | <b>-2 092 543</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-2 032 893</b> | <b>-2 092 543</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2 661 513         | 2 176 873         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>2 661 513</b>  | <b>2 176 873</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>2 661 513</b>  | <b>2 176 873</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 1 068             | 14 501            |
| Leverandørgjeld                   | 32 921            | 247 578           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 83 780            | 55 060            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>117 769</b>    | <b>317 139</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>2 779 282</b>  | <b>2 494 012</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>746 388</b>    | <b>401 469</b>    |



Organisasjonsnr: 978 706 401  
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5319  
BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10



## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 18:00 og lukker 25. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5319>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon - aktuelle lenker ifm saksfremstillingen om installasjon av låssystem

Informasjon om online løsning:

[https://rbergersen.no/wp-content/uploads/2023/01/epost\\_fil\\_skylagring\\_2023\\_01.pdf](https://rbergersen.no/wp-content/uploads/2023/01/epost_fil_skylagring_2023_01.pdf)

Informasjon om batteribackup for adgangskontroll:

<https://rbergersen.no/batteribackup-for-adgangskontroll-og-dorautomatikk/>

Portal for bestilling ny nøkkelbrikke: <https://rbergersen.no/butikk/laser/nokkelbrikke/>

OBOS nøkkelen. Disse gutta åpner og låser døren med mobilen:

<https://www.obos.no/temasider/forvaltning/disse-gutta-apner-og-laser-dora-med-mobilen-33142>

Parqio – enkel åpning av garasjeporten: <https://www.parqio.com/>

OBOS nøkkelen på privatdør: <https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnøkkel/privatdor>

Mulighet for å bestille elektronisk lås (kompatibel med OBOS nøkkel) på egen leilighetsdør:

<https://rbergersen.no/beboerpakker-borettslag-obos/>

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder



2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem
8. husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,  
Styret i BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Mats Granby er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som protokollvitner ble Jan Børge Tjäder foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### 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.

#### Vedlegg

- 1. Årsregnskapet 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 165 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-



Sak 7

## Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Saksfremstillingen fremkommer i sin helhet i eget vedlegg.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å installere elektronisk adgangskontroll som fremlagt i saksfremstillingen.

### Vedlegg

2. Nytt nøkkelsystem.pdf

Sak 8

## husordensregler

Forslag fremmet av:  
Cecilie Mellegaard

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vi tar det som en selvfølge at de fleste kjenner til når det skal være ro i borettslaget, men opplever likevel at dette ikke alltid overholdes. For å unngå misforståelser og for lettere å kunne vise til klare retningslinjer, foreslås det at reglene for ro og støy presiseres tydeligere i husordensreglene. Dette gjelder spesielt i forbindelse med støyende arbeid som oppussing på søndager og sent på kvelder/ veldig tidlig (før 07.00) i ukedagene.

### Forslag til vedtak

Styret vedtar følgende retningslinjer for å sikre ro og trivsel i borettslaget:

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og 09:00 i helger, inkludert søndager og helligdager.

I dette tidsrommet skal støyende aktiviteter som høy musikk, banking, boring og lignende unngås.

Beboere oppfordres også til å vise hensyn utenom disse tidene, og til å varsle naboer ved planlagte aktiviteter som kan medføre støy.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater



**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Otto Cerullo

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agathe Aase
- Jonas Rønning Sunde

Sak 10

## Valgkomité

Ingen kandidater klare til vervet som valgkomité, det foreslås at styret får mandat til å utnevne en valgkomité bestående av 2 seksjonseiere på et senere tidspunkt.

## Roller og kandidater

**Valg av 2 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Medlem nr. 1 utnevnes senere
- Medlem nr. 2 utnevnes senere



## Årsrapport for Hekkveien 10 Sameie – 2024

Styret i Hekkveien 10 Sameie legger med dette frem årsrapporten for 2024. Rapporten gir en oversikt over viktige tiltak og hendelser som har funnet sted i løpet av året. Målet har vært å sikre god drift, vedlikehold og videreutvikling av sameiet til beste for alle beboere.

### Utskiftning av vinduer og balkongdører

Sameiet har i løpet av året gjennomført utskiftning av vinduer og balkongdører i flere boenheter. Prosjektet har dessverre vært preget av flere utfordringer. Leverandøren som ble valgt til oppdraget leverte en rekke produkter med feil mål, noe som førte til betydelige forsinkelser i gjennomføringen. I tillegg ble arbeidet utført med en standard som ikke svarte til forventningene, og styret har derfor måttet følge opp med klager og utbedringer for å sikre tilfredsstillende kvalitet. Dette prosjektet er nå i slutfasen og styret håper å være helt i mål innen kort tid.

Det er planlagt en ny gjennomgang av vinduer og dører for å kartlegge både kortsiktige og langsiktige utbedringsbehov. Gjennomgangen skal utføres av fagperson.

### Nye søppelskap utendørs

I 2024 fikk sameiet nye, moderne søppelskap utendørs. Dette har gitt en vesentlig forbedring i avfallshåndteringen, og har samtidig bidratt til et ryddigere og mer hygienisk miljø innendørs. Den nye løsningen har redusert belastningen på fellesarealer og søppelrom, og har gjort det enklere å holde garasjen ren og presentabel. Garasjen ble sist vasket for to år siden, og det planlegges derfor ny rengjøring i juni 2025 for å opprettholde et rent og trivelig fellesareal.

### Etablering av sykkelparkering

Det gamle søppelrommet har blitt pusset opp. Nytt lag med epoxy er lagt på gulvet og veggene er nymalt. Oppgraderingen har bidratt til at vi nå endelig kan etablere ny sykkelparkering for beboerne. Dette vil bidra til mer ordnede forhold og sikre trygg oppbevaring av sykler. Mer informasjon med retningslinjer for bruk vil bli sendt ut når rommet er helt klart til bruk.

### Heis – utfordringer og utbedringer

Sameiet har også hatt utfordringer med heisen i løpet av fjoråret, noe som har ført til flere driftsstopp. Det har vært behov for relativt store investeringer i utbedring og vedlikehold, som har medført merkbare kostnader for sameiet. Så langt i 2025 ser det imidlertid ut til at tiltakene har hatt ønsket effekt, og heisenes drift har vært mer stabil.

### Planlagt elektronisk adgangskontroll

Styret arbeider nå med å innføre et nytt system for elektronisk adgangskontroll. Planen er at alle inngangsdører, garasjeport og sykkelparkering skal få elektronisk tilgangsstyring, noe som vil forenkle beboernes hverdag og samtidig øke sikkerheten i sameiet. Se egen saksfremstilling for avstemming.

### Oppsummering

Til tross for utfordringer i enkelte prosjekter har 2024 vært et år med viktige forbedringer i Hekkveien 10 Sameie. Styret takker alle beboere for tålmodighet og samarbeid, og ser frem til videre utvikling av sameiet i 2025. Vi vil fortsette å arbeide for et trygt, velfungerende og trivelig bomiljø for alle.



## ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 403 920.



## **Budsjett 2025**

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

## **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Hekkveien 10

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Hekkveien 10 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsregnskapet 2024.pdf



#### 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>.

Oslo, 6. mai 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                     | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 2 642 340         | 2 516 580         | 2 642 000         | 2 854 000         |
| Andre inntekter                     |      | 0                 | 35                | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>2 642 340</b>  | <b>2 516 615</b>  | <b>2 642 000</b>  | <b>2 854 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                   | 3    | -23 265           | -23 265           | -23 265           | -23 000           |
| Styrehonorar                        | 4    | -165 000          | -165 000          | -165 000          | -165 000          |
| Avskrivninger                       | 12   | -5 805            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Revisjonshonorar                    | 5    | -8 375            | -8 375            | -8 000            | -8 000            |
| Forretningsførerhonorar             |      | -125 060          | -118 930          | -125 000          | -131 000          |
| Konsulenthonorar                    | 6    | -53 133           | -14 635           | -10 000           | -10 000           |
| Drift og vedlikehold                | 7    | -798 612          | -1 201 776        | -720 000          | -330 000          |
| Forsikringer                        |      | -293 855          | -229 302          | -275 000          | -330 000          |
| Kommunale avgifter                  | 8    | -528 015          | -457 759          | -535 900          | -611 000          |
| Energi/fyring                       |      | -69 381           | -74 355           | -75 000           | -75 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -131 919          | -124 176          | -130 000          | -135 000          |
| Andre driftskostnader               | 9    | -224 575          | -209 850          | -189 800          | -201 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-2 426 995</b> | <b>-2 627 423</b> | <b>-2 256 965</b> | <b>-2 019 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>215 345</b>    | <b>-110 808</b>   | <b>385 035</b>    | <b>835 000</b>    |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                     | 10   | 28 347            | 25 131            | 25 000            | 25 000            |
| Finanskostnader                     | 11   | -184 042          | -152 528          | -162 000          | -193 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-155 695</b>   | <b>-127 397</b>   | <b>-137 000</b>   | <b>-168 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>59 650</b>     | <b>-238 205</b>   | <b>248 035</b>    | <b>667 000</b>    |
| Overføringer:                       |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                         |      | 0                 | -238 205          |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap               |      | 59 650            | 0                 |                   |                   |



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

**BALANSE**

|   | Note | 2024           | 2023           |
|---|------|----------------|----------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                |                |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                |                |
| Andre varige driftsmidler                 | 12   | 224 699        | 0              |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>224 699</b> | <b>0</b>       |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                |                |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 4 338          | 7 665          |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 4 794          | 12 805         |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 508 887        | 376 095        |
| Driftskonto OBOS-banken II                |      | 1              | 1              |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 3 652          | 3 525          |
| Sparekonto OBOS-banken II                 |      | 17             | 1 378          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>521 689</b> | <b>401 469</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>746 388</b> | <b>401 469</b> |



## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

|             |    |            |            |
|-------------|----|------------|------------|
| Udekket tap | 13 | -2 032 893 | -2 092 543 |
|-------------|----|------------|------------|

### SUM EGENKAPITAL

**-2 032 893 -2 092 543**

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

|                         |    |           |           |
|-------------------------|----|-----------|-----------|
| Pante- og gjeldsbrevlån | 14 | 2 661 513 | 2 176 873 |
|-------------------------|----|-----------|-----------|

#### SUM LANGSIKTIG GJELD

**2 661 513 2 176 873**

#### KORTSIKTIG GJELD

|                                  |    |        |         |
|----------------------------------|----|--------|---------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader |    | 79 943 | 55 060  |
| Leverandørgjeld                  |    | 32 921 | 247 578 |
| Påløpte renter                   |    | 1 068  | 14 501  |
| Annen kortsiktig gjeld           | 15 | 3 837  | 0       |

#### SUM KORTSIKTIG GJELD

**117 769 317 139**

#### SUM EGENKAPITAL OG GJELD

**746 388 401 469**

|               |  |   |   |
|---------------|--|---|---|
| Pantstillelse |  | 0 | 0 |
| Garantiansvar |  | 0 | 0 |

Oslo, 30.04.2025

Styret i Boligsameiet Hekkveien 10

Trond Ketil Orset

Kari Helena Kvandal

Simon R Lombardi

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 642 340        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 642 340</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -23 265        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-23 265</b> |

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 165 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Juridisk bistand                               | -12 500        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -11 337        |
| Plan- og bygningsetaten                        | -27 230        |
| Obos prosjekt                                  | -2 066         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-53 133</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                 |
|---|-----------------|
| A. Hansen Gruppen AS                          | -345 416        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-345 416</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -22 726         |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -7 436          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -4 569          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -129 814        |
| Drift/vedlikehold heisanlegg                  | -208 090        |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -28 768         |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -35 801         |
| Egenandel forsikring                          | -10 000         |
| Kostnader dugnader                            | -5 993          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-798 612</b> |

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -384 961        |
| Feieavgift                    | -1 632          |
| Renovasjonsavgift             | -141 422        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-528 015</b> |

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -36 748         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -14 665         |
| Håndverktøy                      | -289            |
| Annet driftsmateriale            | -2 412          |
| Lyspærer og sikringer            | -1 182          |
| Vaktmestertjenester              | -36 789         |
| Renhold ved firmaer              | -125 092        |
| Andre fremmede tjenester         | -1 047          |
| Trykksaker                       | -2 178          |
| Andre kontorkostnader            | -645            |
| Porto                            | -525            |
| Bank- og kortgebyr               | -3 004          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-224 575</b> |

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter bank                                   | 2 449         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 476           |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 25 422        |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>                     | <b>28 347</b> |

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån     | -183 996        |
| Renter på leverandørgjeld  | -46             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-184 042</b> |

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|  |         |                |
|--|---------|----------------|
| Sjøppelhus (andre anlegg, inberettes ikke) |         |                |
| Tilgang 2024                               | 180 750 | 180 750        |
| Bom i vei                                  |         |                |
| Tilgang 2024                               | 49 754  |                |
| Avskrevet i år                             | -5 805  |                |
|  |         | 43 949         |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>             |         | <b>224 699</b> |
| <b>SUM AVSKRIVNING VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>-5 805</b>  |

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



**NOTE: 14**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2020

-962 000

Opptak 2021

-1 518 000

Nedbetalt tidligere

303 127

Nedbetalt i år

112 563

-2 064 310

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-600 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

2 797

-597 203

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-2 661 513**

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen kortsiktig gjeld (for mye betalt - refunderes 2025)

-3 837

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-3 837**



## Nytt låssystem til Hekkveien 10 sameie

### Bakgrunn

Styret har vurdert behovet for å forbedre sikkerheten og adgangskontrollen i Hekkveien 10 sameie og har i den forbindelse sett på muligheten for å installere elektronisk adgangskontrollsystem. Bakgrunnen for dette initiativet er å øke sikkerheten, redusere risikoen for uautorisert tilgang og forbedre administrasjonen av adgangsrettigheter.

Helt siden byggene var sto ferdig i 1997, har vi benyttet fysiske nøkler for fellesdørene til blokkene og garasjen. Dessverre, har det ved flere tilfeller vært rapportert om tyveri fra garasjen og boder, samt uvedkommende som har vært inne i fellesarealene.

Styret fremmer derfor et forslag om oppgradering av låssystemet og overgang til elektronisk adgangskontroll.

### Fordeler

Det er flere gode grunner til at et styret ønsker å skifte låssystemet:

#### Fordeler med elektronisk adgangskontroll

- ✓ **Økt sikkerhet** – Mistede nøkler kan deaktiveres umiddelbart.
- ✓ **Bedre kontroll** – Styret kan styre hvem som har tilgang til hvilke områder og når.
- ✓ **Enklere administrasjon** – Ingen behov for fysiske nøkler, alt styres digitalt.
- ✓ **Fleksibilitet** – Mulighet for midlertidige koder til gjester, håndverkere osv.
- ✓ **Integrasjon med andre systemer** – Kan brukes sammen med elektronisk lås til egen boenhet (administreres av den enkelte beboer).

### 1. Økt sikkerhet

- Gamle nøkler kan være på avveie, og tidligere eiere eller uvedkommende kan ha kopier.
- Slitte eller utdaterte låser er lettere å bryte opp.
- Elektroniske låssystemer gir bedre kontroll over hvem som har tilgang.

### 2. Bedre kontroll og fleksibilitet

- Med et nytt system kan styret lettere administrere tilganger, for eksempel ved tapte nøkler eller vedlikeholdsarbeid.
- Digitale systemer kan gi beboer mulighet for å tildele midlertidig adgang til for eksempel håndverkere eller besøkende.

### 3. Reduserer kostnader på sikt

- Mekaniske nøkler krever bestilling av ny nøkkel eller bytte av låssylinder når en nøkkel mistes.
- Elektroniske systemer gjør det mulig å deaktivere mistede brikker i stedet for å bytte hele låssylinderen.

### 4. Økt brukervennlighet



- Styret ønsker å installere Salto låssystem i kombinasjon med OBOS mobilnøkkel. (Mer om dette nedenfor).
- Dette er et moderne låssystem hvor dør kan åpnes med nøkkelbrikke eller mobilapp, noe som gjør hverdagen enklere for beboerne.
- Mulighet for fjernstyring av adgang (f.eks. slippe inn gjester via en app, samme hvor beboer befinner seg).

## 5. Forsikring

- Et oppdatert låssystem kan gi lavere forsikringspremie og undersøkes av styret.

## 6. Fremtidssikring av bygget

- Å investere i et moderne låssystem kan øke eiendommens verdi og kan gjøre Hekkveien 10 mer attraktivt for fremtidige beboere.

## Beskrivelse av systemet som foreslås installert i Hekkveien 10

*Foreslått leverandør er R.Bergersen sammen med Obos*

Det vil installeres Salto vegglesere på alle tre oppgangsdører samt garasjedøren, garasjeporten og dør til sykkelrommet (det gamle søppelrommet). For å eliminere eventuelle nøkler på avveie vil det også bli montert nye mekaniske sylindrer på sperret profil, som vil fungere som en mekanisk back-up for styret. Disse vil det kun være styret som har nøkler til da beboere skal bruke nøkkelbrikke eller mobilapp.

Beboer presenterer brikker for veggleseren som gir signaler til kontrollboksen, som monteres på innsiden av døren, og det elektriske sluttstykket. Når veggleseren lyser grønt, åpnes døren. Det samme skjer ved bruk av mobilapp.

Garasjedøren, som gir tilgang til alle oppgangene, vi bli satt opp med online veggleser. Med online løsning så skjer endring av adgangsrettigheter (endring/sperring) automatisk og umiddelbart. [Mer informasjon om online her.](#) (se bort ifra prisene i vedlegget)

Samme dør vil få batteri back-up/UPS. Døren vil da kunne brukes som vanlig ved et eventuelt strømbrudd. [Les mer her.](#)

Alle Salto produktene er kompatibel med Unloc og gjør at vi kan bruke OBOS nøkkel for enkel administrering for styret og for å kunne dele digitale/mobile nøkler. Inngangsdør eller garasjeporten kan da for eksempel åpnes med Obos nøkkel på telefonen. Mer om Obos nøkkelen nedenfor.

Dersom uhellet er ute og beboer mister en nøkkelbrikke så kan beboer enkelt bestille ny brikke i nettbutikken til leverandør, hvor styret godkjenner bestillingen. Dette sparer både tid og forenkler administreringen for styret når det kommer til adgangskontrollen. Her kan også beboer selv fylle ut hvilken brikke som skal sperres. [Mer informasjon om hvordan dette virker finner dere her.](#)



## Obos nøkkel (mobilnøkkel - app)

Med mobilnøkkel kan beboerne i sameie åpne fellesdører, garasjeport, dør til sykkelparkeringen og private leilighetsdører (fordrer kjøp av kompatibel lås) med en app (Unloc) på mobilen. OBOS digitale låssystem installeres som et supplement, og kan benyttes parallelt med Salto lås og nøkkel-løsning. OBOS sine nybygg får denne løsningen levert som standard. Mer om bilnøkkel kan leses her: [Disse gutta åpner og låser døra med mobilen | OBOS](#)

### Fordeler med mobilnøkkel

- ✓ **Enkel adgangskontroll** - Trenger ikke lenger å være fysisk til stede for å dele nøkler med for eksempel håndverkere.
- ✓ **Automatisk oppdatering ved eierskifte** – Obos sletter tidligere eier og legger til ny eier.
- ✓ **Subsidiering fra OBOS** – I forhold til maskinvare, montering og installasjon
- ✓ **Økt trygghet og sikkerhet** – Ingen nøkler på avveie og full oversikt over alle tilganger via eget brukergrensesnitt i styrerommet.no

## Parqio – installasjon på garasjeport

I tillegg til Salto og veggleser (bruk av brikke) vil løsningen fra Parqio benyttes. Garasjeporten kan åpnes med app, oppringning via telefon eller ved automatisk åpning for registrerte kjøretøy og sykler.

Les mer om Parqio her

Dette systemet øker sikkerheten betraktelig og gjør at vi kan gå bort i fra dagens fjernkontroller med gammel teknologi.

For de som ønsker at porten skal automatisk åpne seg når man kommer kjørende/syklende, så kan dette kjøpes i appen for 29kr i mnd. Bestilling av denne tilleggsfunksjonen belastes den enkelte beboer, og faktureres ikke sameiet.

## Mobilnøkkel på privatdør (opsjon for beboer)

Det er også mulig for beboere å installere elektronisk lås på sine private døre. Bestilling og betaling for dette gjøres av den enkelte beboer. Les mer her:

[Mobilnøkkel på privatdører | OBOS](#)

[OBOS Nøkkel - R Bergersen](#)



## Kostnader og finansiering

Fellesutgiftene for 2025, ble som kjent justert med 8% på bakgrunn av økte faste utgifter. I tillegg ble det tatt høyde for kommende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Hekkeveiens likviditet er god, og kostnaden for oppgradering til elektronisk adgangskontroll vil derfor kunne dekkes av oppsparte midler (uten lån). Rammen for oppgraderingen er satt til Kr. 210 000. Tiltak gjennomført av styret, utover ordinær forvaltning, har en ramme på 5% av sameiets årlige inntekter. Gitt kostnaden for prosjektet, blir dette fremmet i ekstraordinært årsmøte.

### Engangskostnader

| Produkt                                      | Estimert kostnad inkl. mva |
|--|----------------------------|
| Installasjon av Salto adgangskontroll        | Kr. 175 000,-              |
| Mobilnøkkel fra OBOS (5 dører + garasjeport) | Kr. 12 500,-               |
| Elektrikerarbeid                             | Kr. 20 000,-               |
| <b>Estimert total</b>                        | <b>Kr. 207 500,-</b>       |

### Løpende kostnader for sameiet

| Produkt                              | kostnad inkl. mva  |
|--------------------------------------|--------------------|
| Nøkkelbestilling på nett for beboere | Kr. 990,- per år.  |
| Obos nøkkel (17 kr x 52)             | Kr. 884,- per mnd. |
| Parqio garasjeport system            | Kr. 690,- per mnd. |

## Styrets tilrådning

Basert på ovenstående anbefaler styret at det vedtas å installere elektronisk adgangskontroll og at styret gis fullmakt til å inngå avtale med valgte leverandører (R. Bergersen og Obos), samt gjennomføre nødvendige tiltak for implementering.

Styret oppfordrer alle beboere til å støtte dette tiltaket for å sikre tryggere og mer effektiv adgangskontroll.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.25

Selskapsnummer: 5319 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET HEKKVEIEN 10

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

|  |
|--|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Mats Granby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>   |
| <p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Som protokollvitner ble Jan Børge Tjäder foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>  |



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For  
 Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 165 000,-

- For  
 Mot

**Sak 7 Elektronisk adgangskontroll/ nytt låssystem**

Årsmøtet vedtar å installere elektronisk adgangskontroll som fremlagt i saksfremstillingen.

- For  
 Mot

**Sak 8 husordensregler**

Styret vedtar følgende retningslinjer for å sikre ro og trivsel i borettslaget:

Det skal være alminnelig ro i borettslaget mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager, og mellom kl. 23:00 og 09:00 i helger, inkludert søndager og helligdager.

I dette tidsrommet skal støyende aktiviteter som høy musikk, banking, boring og lignende unngås.

Beboere oppfordres også til å vise hensyn utenom disse tidene, og til å varsle naboer ved planlagte aktiviteter som kan medføre støy.

- For  
 Mot



**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Otto Cerullo

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Agathe Aase

Jonas Rønning Sunde

**Sak 10 Valgkomité**

**Medlem** (kun 2 skal velges)

Medlem nr. 1 utnevnes senere

Medlem nr. 2 utnevnes senere



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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