



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 056 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUKTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 297 098	6 216 504
Sum inntekter		6 297 098	6 216 504
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	187 170
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 146	9 146
Annen driftskostnad		11 154 800	4 269 007
Sum kostnader		11 380 736	4 465 323
Driftsresultat		-5 083 638	1 751 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 384	31 676
Sum finansinntekter		31 384	31 676
Annen finanskostnad		287 485	316 337
Sum finanskostnader		287 485	316 337
Netto finans		-256 101	-284 661
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 339 739	1 466 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 339 739	1 466 519
Årsresultat		-5 339 739	1 466 519
Totalresultat		-5 339 739	1 466 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 339 739	1 466 519
Sum overføringer og disponeringer		-5 339 739	1 466 519



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 842 457	18 850 139
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 146	18 292
Sum varige driftsmidler		18 851 603	18 868 431
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Sum finansielle anleggsmidler		200	200
Sum anleggsmidler		18 851 803	18 868 631
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		271 746	21 743
Sum fordringer		271 746	21 743
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 923 147	1 105 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 923 147	1 105 661
Sum omløpsmidler		3 194 893	1 127 404
SUM EIENDELER		22 046 696	19 996 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital		11 800	11 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			4 915 439
Udekket tap		424 300	
Sum opptjent egenkapital		-424 300	4 915 439
Sum egenkapital		-412 500	4 927 239
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		19 645 917	13 605 988
Øvrig langsiktig gjeld		1 168 700	1 168 700
Sum annen langsiktig gjeld		20 814 617	14 774 688
Sum langsiktig gjeld		20 814 617	14 774 688
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		69 764	68 762
Leverandørgjeld		1 574 815	225 346
Sum kortsiktig gjeld		1 644 579	294 108
Sum gjeld		22 459 196	15 068 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 046 696	19 996 035



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 244071

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 056 072
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: HAUKTJERN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 850 056 072
HAUKTJERN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 297 098	6 216 504
Sum inntekter		6 297 098	6 216 504
Kostnader			
Lønnskostnad		216 790	187 170
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		9 146	9 146
Annen driftskostnad		11 154 800	4 269 007
Sum kostnader		11 380 736	4 465 323
Driftsresultat		-5 083 638	1 751 180
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		31 384	31 676
Sum finansinntekter		31 384	31 676
Annen finanskostnad		287 485	316 337
Sum finanskostnader		287 485	316 337
Netto finans		-256 101	-284 661
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 339 739	1 466 519
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 339 739	1 466 519
Årsresultat		-5 339 739	1 466 519
Totalresultat		-5 339 739	1 466 519
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 339 739	1 466 519
Sum overføringer og disponeringer		-5 339 739	1 466 519



Organisasjonsnr: 850 056 072
HAUKTJERN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		18 842 457	18 850 139
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 146	18 292
Sum varige driftsmidler		18 851 603	18 868 431
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		200	200
Sum finansielle anleggsmidler		200	200
Sum anleggsmidler		18 851 803	18 868 631
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		271 746	21 743
Sum fordringer		271 746	21 743
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 923 147	1 105 661
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 923 147	1 105 661
Sum omløpsmidler		3 194 893	1 127 404
SUM EIENDELER		22 046 696	19 996 035

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11 800	11 800
Sum innskutt egenkapital	11 800	11 800
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		4 915 439
Udekket tap	424 300	
Sum opptjent egenkapital	-424 300	4 915 439
Sum egenkapital	-412 500	4 927 239
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	19 645 917	13 605 988
Øvrig langsiktig gjeld	1 168 700	1 168 700
Sum annen langsiktig gjeld	20 814 617	14 774 688
Sum langsiktig gjeld	20 814 617	14 774 688
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	69 764	68 762
Leverandørgjeld	1 574 815	225 346
Sum kortsiktig gjeld	1 644 579	294 108
Sum gjeld	22 459 196	15 068 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	22 046 696	19 996 035



Organisasjonsnr: 850 056 072
HAUKTJERN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0220 Hauktjern Borettslag





Til andelseierne i Hauktjern Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hauktjern Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Hauktjern Borettslag
avholdes torsdag 28 april 2022 kl. 18:00 i Nøkleveien 2.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
Innkomet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 3-4 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av 1 delegert(e) med vara til Oppsal Vaktmestersentral for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 02.03.2022
Styret i Hauktjern Borettslag

Dan William Klamas Arne Aarum Ina Marie Ausland Anja Ellingsgård Hossein Rezaei

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dan William Klamas	Nøkleveien 10
Nestleder	Arne Aarum	Nøkleveien 10
Styremedlem	Ina Marie Ausland	Nøkleveien 14
Styremedlem	Anja Ellingsgård	Nøkleveien 6
Styremedlem	Hossein Rezaei	Nøkleveien 8
Varamedlem	Elise Jahren	Bølerskogen 22
Varamedlem	Odin Kirkeby	Bølerskogen 18
Varamedlem	Jana Vujcic	Nøkleveien 4

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Dan William Klamas Nøkleveien 10

Varadelegert
Arne Aarum Nøkleveien 10

Valgkomiteen

Tore Friis-Olsen Nøkleveien 4
Tone Gunnarsen Nøkleveien 16

Delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Delegert
Dan William Klamas

Varadelegert
Arne Aarum

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Hauktjern Borettslag

Borettslaget består av 118 andelsleiligheter.

Hauktjern Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850056072, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Bølerlia 52 A-B
Bølerskogen 18-24
Nøklevn 2-18

Gårds- og bruksnummer:
163 25

Første innflytting skjedde i 1959. Tomten, kjøpt i 1986 er på 14 030 m².



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Hauktjern Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I perioden er det omsatt 3 parkeringsplasser og 4 garasjer. Oversikten over omsatte leiligheter, med prisutvikling, følger lengre bak.

Fjoråret var året da det endelig ble skiftet vinduer og balkongdører. Med det er vedlikeholdsplanen fra 2014 fullført. I tur og orden har det blitt nytt fyrhus, nytt elektrisk anlegg, ny drenering, nye brannører og nye vinduer. Det har tatt noen år og vært nødvendig. Teknisk tilstand og økonomi er nå i god og forutsigbar stand. Med de store tekniske prosjektene gjennomført frigjøres kapasitet til andre tiltak. Det betyr at det kan fokuseres mer på trivselstiltak blant annet uteområder. Det vil i kommende periode også bli jobbet med en hensiktsmessig løsning for lading av el-biler. For de fleste garasjene må det graves nye kabler og legges opp nytt elektrisk anlegg.

Avtalen med Telia om TV og internett går ut i løpet av 2023. Den tekniske utviklingen går fort med stadig nye løsninger. Behovene er også i endring med endring fra lineær tv til strømming. Det bør allerede nå startes å se på hvilke alternativer som finnes ved fornyelse av avtale.

Vibbo.no brukes primært for kommunikasjon. Løsningen har blitt brukervennlig. I noen tilfeller sendes det fortsatt e-post eller sms.

Pandemien har begrenset antall sosiale begivenheter. I kommende periode ønsker vi å få til beboermøter og sommerfest i tillegg til julegrantenning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 6 297 098.

Andre inntekter består i hovedsak av lokale-/lagerleie, automatpenger.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -11 380 736.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -5 339 739 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

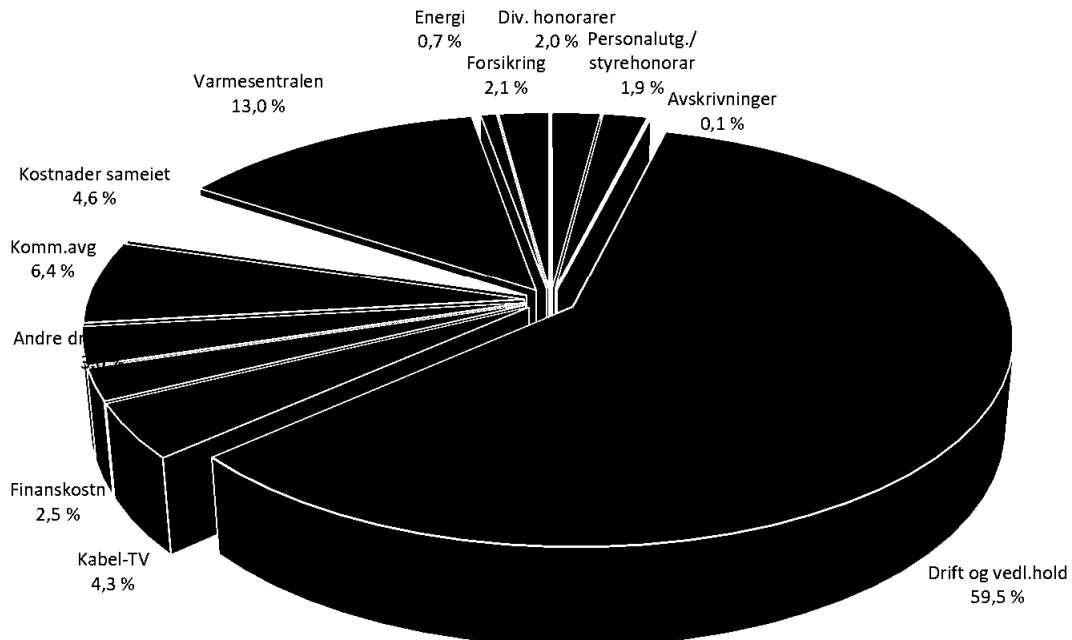
I løpet av 2021 ble det ingen innbetaling av IN-ordningen.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 550 314 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSDIAGRAM





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 454 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 274 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hauktjern Borettslag.

Lån

OBOS-banken lån 1 (Fyrhuset)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,17%. Løpetiden er 12 år.

OBOS-banken lån 2 (Drenering og branndører)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,22%. Løpetiden er 25 år.

OBOS-banken lån 3 (Vinduer / Balkongdører)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,19%. Løpetiden er 30 år.

OBOS Boligkreditt AS, tidligere OBOS-banken (IN-lån våtrom)

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,2%. Løpetiden er 25 år.

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

**Forretningsførerhonorar**

Forretningsførerhonorar justeres opp med ca. 2,5%

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal Vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap



Til generalforsamlingen i Hauktjern Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Hauktjern Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkraft, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eugenijs gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 BIVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Hauktjern Borettslag

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 03. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



HAUKTJERN BORETTSLAG ORG.NR. 850 056 072, KUNDENR. 220 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	833 296	465 152	833 296	1 550 314
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 339 739	1 466 519	-5 655 012	1 610 288
Tilbakeføring av avskrivning 14	9 146	9 146	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-27 438	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	7 200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag langs. lån 18	-1 160 071	-1 055 367	-1 110 000	-1 320 000
Endring egenkapital i fellesanlegg	7 682	-24 716	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	717 018	368 144	-6 765 012	290 288
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 550 314	833 296	-5 931 716	1 840 602

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 194 893	1 127 404
Kortsiktig gjeld	-1 644 579	-294 108
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 550 314	833 296



HAUKTJERN BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		809 933	811 999	822 624	807 012
Innkrevde felleskostnader	2	5 411 161	5 325 832	5 328 376	5 687 988
Andre inntekter	3	76 004	78 673	52 188	52 188
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 297 098	6 216 504	6 203 188	6 547 188
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-26 790	-17 170	-26 000	-26 000
Styrehonorar	5	-190 000	-170 000	-190 000	-190 000
Avskrivninger	14	-9 146	-9 146	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 950	-7 650	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-148 415	-144 795	-148 000	-152 100
Konsulenthonorar	7	-80 989	-79 346	-175 000	-55 000
Kontingenter		-23 600	-23 600	-23 600	-23 600
Drift og vedlikehold	8	-6 930 287	-640 127	-7 745 000	-454 000
Forsikringer		-246 482	-228 261	-246 500	-274 000
Kommunale avgifter	9	-750 299	-741 446	-748 100	-772 200
Varmesentralen		-1 513 056	-1 124 917	-960 000	-1 200 000
Kostnader sameie	21	-534 853	-461 834	-521 000	-521 000
Energi/fyring		-77 516	-48 626	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-497 115	-488 803	-470 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-344 239	-279 602	-273 000	-319 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 380 736	-4 465 323	-11 598 200	-4 559 900
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-5 083 638	1 751 180	-5 395 012	1 987 288
DRIFTSRESULTAT		-5 083 638	1 751 180	-5 395 012	1 987 288
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	31 384	31 676	0	0
Finanskostnader	12	-287 485	-316 337	-260 000	-377 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-256 101	-284 661	-260 000	-377 000
ÅRSRESULTAT		-5 339 739	1 466 519	-5 655 012	1 610 288
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 466 519		
Fra annen egenkapital		-5 339 739	0		



HAUKTJERN BORETTSLAG			
BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	18 147 990	18 147 990
Tomt		500 487	500 487
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	193 980	201 662
Andre varige driftsmidler	14	9 146	18 292
Aksjer og andeler	15	200	200
SUM ANLEGGSMIDLER		18 851 803	18 868 631
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	16	271 746	21 743
Driftskonto OBOS-banken		121 559	604 538
Sparekonto OBOS-banken		2 801 588	501 123
SUM OMLØPSMIDLER		3 194 893	1 127 404
SUM EIENDELER		22 046 696	19 996 035
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 118 * 100		11 800	11 800
Annen egenkapital	17	-424 300	4 915 439
SUM EGENKAPITAL		-412 500	4 927 239
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	19 645 917	13 605 988
Borettsinnskudd	19	1 168 700	1 168 700
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 814 617	14 774 688
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 574 815	225 346
Påløpte renter		12 273	12 043
Påløpte avdrag		57 491	56 719
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 644 579	294 108
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		22 046 696	19 996 035
Pantstillelse	20	31 568 700	24 368 700
Garantiansvar	21	2 117 710	1 901 087

Oslo 02.03.2022

Styret i Hauktjern Borettslag

Dan William Klamas Ina Marie Ausland Anja Ellingsgård Hossein Rezaei Arne Aarum

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	4 801 821
Kabel-tv	467 280
Garasje	126 200
Parkering	17 260
Kapitalkostnader på IN-lån	809 933
Overført til kapitalkostnader	-809 933

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **5 412 561**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-800
Parkering	-600

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **5 411 161**

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lokale-/lagerleie	22 972
Automatpenger	53 032

SUM ANDRE INNTEKTER **76 004**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-26 790
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER **-26 790**

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 2020/2021, og er på kr 190 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 950.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-17 239
OBOS Prosjekt AS	-63 750

SUM KONSULENTHONORAR **-80 989**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-180 000
Vinduer/dører (Palmgren AS)	-6 259 951
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 439 951
Drift/vedlikehold bygninger	-80 926
Drift/vedlikehold VVS	-258 269
Drift/vedlikehold elektro	-24 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 036
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 075
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 218
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 590
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 930 287

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-461 593
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-288 492
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-750 299

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-42 144
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 196
Lyspærer og sikringer	-1 613
Renhold ved firmaer	-260 033
Andre fremmede tjenester	-1 580
Kontor- og datarekvisita	-756
Trykksaker	-3 381
Andre kontorkostnader	-3 974
Telefon, annet	-6 685
Porto	-1 719
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 957
Velferdskostnader	-4 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-344 239

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 588
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 796
SUM FINANSINNTEKTER	31 384

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-124 238
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 913
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 750
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 584
SUM FINANSKOSTNADER	-287 485

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	5 914 400
Oppskrevet 1972	115 190
Kostpris/Bokf.verdi 1999	12 118 400
SUM BYGNINGER	18 147 990

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.163/bnr.25

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Møbler	
Tilgang 2020	27 438
Avskrevet tidligere	-9 146
Avskrevet i år	-9 146
	9 146
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	9 146

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-9 146****NOTE: 15****AKSJER OG ANDELER**

2 andeler Bøler samfunnshus	200
SUM AKSJER OG ANDELER	200

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Sauro Invest	11 486
Trolltun borettslag	131 595
Forskuddsbetalte kostnader	128 665
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	271 746

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Ingen del av egenkapitalen er opparbeidet gjennom ekstraordinær nedbetaling av fellesgjelden, da det ikke har vært IN-nedbetalinger.

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 12 år.

Opprinnelig 2017

-3 344 435

Nedbetalt tidligere

790 031

Nedbetalt i år

274 553

-2 279 851

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017

-4 500 000

Nedbetalt tidligere

422 734

Nedbetalt i år

152 708

-3 924 558

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021

-7 200 000

Nedbetalt i år

44 777

-7 155 223

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2005

-14 601 716

Nedbetalt tidligere

7 627 398

Nedbetalt i år

688 033

-6 286 285

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-19 645 917

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1961	-1 168 700
Nedbetalt tidligere	115 190
Oppskrevet 1972	-115 190
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 168 700

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 168 700
Pantelån	19 645 917
Påløpte avdrag	57 491
TOTALT	20 872 108

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	18 147 990
Tomt	500 487
TOTALT	18 648 477

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 3,15 % av Oppsal vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 2 117 710 .

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.



Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

Forslag:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

De som er på valg tar gjenvalg, bortsett fra Hossein Rezai, han har flyttet ut.

Forslag til styremedlem

Yanjie Ding, Bølerskogen 20, 0691 Oslo

Forslag varamedlem

Stein Morten Lier, Bølerskogen 22, 0691



Annem informasjon om borettslaget

Styret

Styret har kontor i Nøkleveien 2. Styrets telefonnummer er 410 79 432. Dersom styret ikke er tilgjengelig når du ringer, kan du legge igjen beskjed på svareren.

Styret har mailadresse hauktjern@styrerommet.no

Det henger oppslag i alle oppgangene med telefonnumre og adresser til styret og andre sentrale aktører i borettslaget.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget er med i sameiet Oppsal vaktmestersentral og har vaktmestertjenester tilsvarende 50% stilling.

Det er ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

Parkering

Borettslaget har 14 parkeringsplasser og 53 garasjer.

Vaskeri

Fellesvaskeriene er i Nøkleveien 18 og i Bølerskogen 18. Styret selger vaskekort ca. 1 gang i måneden

Renhold

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servicesentral om vask av trappeoppganger.

Kabel-TV

Get er leverandør av bredbånd og digital-tv i borettslaget. Dette er inkludert i husleia. Dersom du ønsker en oppgradering av basispakken, har du mulighet til dette. Du vil da bli belastet for differansen mellom tilbudet borettslaget har inngått avtale om, og det tilbudet du benytter deg av.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 60071527. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig

håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget 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 borettslaget 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Hauktjern Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Omsetning av boliger i 2021

Det har vært omsatt 10 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
1	1	2 750 000
1	2	3 200 000
8	3	3 923 750



Oversikt over større vedlikehold

2021	Utskifting av vinduer og balkongdører Nye pulverapparater i leilighetene
2020	Rens av ventilasjonskanaler Oppgradert uteområde Bølerlia 52. Reparert nødvendige råteskader på garasjer Rengjort og inspisert oljetank ved fyrhuset
2018	Drenering rundt samtlige blokker. Nye brannmeldere i fellesområder (10 års batteritid)
2017	Nye branndører loft og kjeller i samtlige oppganger Nye brannmeldere i samtlige leiligheter (10 år batteritid) Fasadevask
2016	Utskifting av elektrisk anlegg: Nye porttelefoner og utelys, nye LED lamper, nye sikringskap med automat og jordfeilvarsler (økt inntak fra 20A til 40A), nye stige kabler, nye hovedtavler og forsterket nettstasjon. Nye ventilasjonsvifter i alle blokker
2014	Totalreovering av fyrhuset. Overgang fra olje til pellets.
2011	Oppgradering av inngangspartier
2010	Bytte av 3 tversgående rør i Nøkleveien 10-18 pga. brudd.
2009	Installert termostat og ventiler på samtlige radiatorer
2008	Skiftet varmerør fra fyrhuset inn til blokkene
2007	Skiftet varmtvannsberedere i alle 4 blokkene
2004	Rehabilitering av VVS anlegg. Nye badrom og nye rør Nye inngangsdører og leilighetsdører
2002	Totalrehabilitering av vaskeriene i Bølerskogen 18 og Nøkleveien 18
2000	Skiftet oljetank utenfor fyrhuset Skiftet takpapp og beslag på inngangspartier
1998	Omlegging av tak



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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