



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 837 565  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 116 538	3 061 311
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 116 538</b>	<b>3 061 311</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 765	85 575
Annen driftskostnad		2 027 341	2 918 999
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 094 106</b>	<b>3 004 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 022 433</b>	<b>56 737</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 710	12 308
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 710</b>	<b>12 308</b>
Annen finanskostnad		82 632	100 744
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 632</b>	<b>100 744</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 922</b>	<b>-88 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		947 511	-31 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		116 300	208 583
Sum fordringer		116 300	208 583
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 067	1 437 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 067	1 437 124
Sum omløpsmidler		2 163 368	1 645 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 163 368</b>	<b>1 645 707</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</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>			
Annen egenkapital		143 835	
Udekket tap			803 676
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>143 835</b>	<b>-803 676</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>143 835</b>	<b>-803 676</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 949 994	2 249 994
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 949 994</b>	<b>2 249 994</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 949 994</b>	<b>2 249 994</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		378	567
Leverandørgjeld		17 124	156 884
Annen kortsiktig gjeld		52 037	41 938
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>69 539</b>	<b>199 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 019 533</b>	<b>2 449 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 163 368</b>	<b>1 645 707</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446412

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 983 837 565  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Stine Karbøl  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 983 837 565  
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 116 538	3 061 311
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 116 538</b>	<b>3 061 311</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		66 765	85 575
Annen driftskostnad		2 027 341	2 918 999
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 094 106</b>	<b>3 004 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 022 433</b>	<b>56 737</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		7 710	12 308
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>7 710</b>	<b>12 308</b>
Annen finanskostnad		82 632	100 744
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>82 632</b>	<b>100 744</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-74 922</b>	<b>-88 436</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		947 511	-31 699
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>



Organisasjonsnr: 983 837 565  
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		116 300	208 583
Sum fordringer		116 300	208 583
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 067	1 437 124
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 047 067	1 437 124
Sum omløpsmidler		2 163 368	1 645 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 163 368</b>	<b>1 645 707</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>			
Annen egenkapital		143 835	
Udekket tap			803 676
Sum opptjent egenkapital		143 835	-803 676



Sum egenkapital	143 835	-803 676
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 949 994	2 249 994
Sum annen langsiktig gjeld	1 949 994	2 249 994
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 949 994</b>	<b>2 249 994</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	378	567
Leverandørgjeld	17 124	156 884
Annen kortsiktig gjeld	52 037	41 938
Sum kortsiktig gjeld	69 539	199 389
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 019 533</b>	<b>2 449 383</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 163 368</b>	<b>1 645 707</b>



Organisasjonsnr: 983 837 565  
ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE

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

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

5

### 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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

## Note

6

### Ytelser til andre ledende personer

## Note

7

### Ytelser til revisjon



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## **Til seksjonseierne i Elmholt II Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, onsdag 2. juni 2021 kl. 18.00 i Atriet. Det er værforbehold og årsmøtet avholdes i garasjen ved Elmholt Allé nr. 20 dersom været er dårlig.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Elmholt II Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Elmholt II Boligsameie  
avholdes onsdag 2. juni 2021 kl. 18. 00 i Atriet.  
Det er værforbehold og årsmøtet avholdes i garasjen ved  
Elmholt Allé nr. 20 dersom været er dårlig.**

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

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

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2020**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for ett år
- B) Valg av ett styremedlemmer for to år, ett styremedlem for ett år
- C) Valg av to varamedlemmer for ett år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 5. mai 2021  
Styret i Elmholt II Boligsameie

Johan Berg /s/      Lise Charlotte E Ingalls /s/      Hans Jørgen Solli /s/      Janike Tangvald /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Johan Berg	Elmholt Alle 18	2020-2021
Styremedlem	Lise Charlotte E Ingalls	Elmholt Alle 22	2020-2022
Styremedlem	Hans Jørgen Solli	Sanatorieveien 5	2020-2021
Styremedlem	Janike Tangvald	Elmholt Alle 16	2019-2021
Varamedlem	Kristen Døssland	Elmholt Alle 16	2020-2021
Varamedlem	Sjur Grindheim	Elmholt Alle 16	2020-2021

### Valgkomiteen

Johan Berg	Elmholt Alle 18
Kristen Døssland	Elmholt Alle 16

Styrets medlemmer består i dag av to menn og to kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Elmholt II Boligsameie

Sameiet består av 72 seksjoner.

Elmholt II Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983837565, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Elmholt Alle 16-22

Gårds- og bruksnummer :

30 320

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Elmholt II Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Det har siden årsmøte i 2020 vært avholdt tre ordinære styremøter i 2020 samt to i 2021 før årsmøtet. I tillegg er det avholdt diverse arbeidsmøter mellom enkelte av styrets medlemmer, ved siden av løpende kontakt på e-post.

Pandemien gjorde at året 2020 ble et annet enn det som var planlagt. Av hensyn til smitterisiko ble planlagte oppgaver utsatt til 2021, slik som rens av rør og ventilasjon. Andre oppgaver tok lengere tid enn forutsatt slik som arbeidet med rehabilitering av muren.

Styret mottar i løpet av året en rekke henvendelser om stort og smått. Dette er slike ting som eksempelvis telefonnummeret til rørleggeren, tapte nøkler, manglende lyspærer og at det mangler lys i alléen og klager på trampolinen. Styret bruker også en del tid på ordensoppgaver for å påse at miljøet i sameiet er slik vi ønsker det skal være. Styret mottar også en del henvendelser der svaret står i våre vedtekter og husordensregler. Styret anbefaler derfor alle å ha disse tilgjengelig, de ligger også på Vibbo.

Styret har i løpet av denne perioden opplevd en markert økning i arbeidsmengden og man opplever at man bruker mer tid enn tidligere på styrearbeid. Dette gjelder ikke bare henvendelser slik som beskrevet over, men også andre forhold som krever grundig utredning, planlegging og oppfølging.

Styret har et fortløpende behov for å kunne komme i kontakt med sameierne i tilfelle noe skjer, særlig der sameier ikke er bosatt i sameiet. Styret ønsker av denne grunn å legge om til at alle dokumenter sendes ut elektronisk og kun de som har reservert seg vil motta dokumentene i papirform. Ikke bare sparer det styret for mye arbeid, men også miljøet for papir.

Ved siden av den løpende driften har de større arbeidsoppgavene vært knyttet til følgende saker:

- Styret følger opp planene for utbygging i Harbitzalléen og avga i den forbindelse i en uttalelse der planene ble kritisert. Styret følger også med i arbeidet med utviklingen av Skøyen som kan påvirke vårt nærmiljø, samt utbyggingen av Fornebubanen.
- Infrastruktur for lading av el-bil koordineres med elektriker og Zaptek. Det har tidvis vært tekniske problemer som har medført en del oppfølging fra styrets side.
- Firmaet Norsk Brannvern AS har overtatt kontrollen av brannslukningsapparater og brannvarslere. Alle brannslukningsapparatene ble skiftet ut i 2020.
- Styret har arbeidet med planer for brannsikring av garasjen og kjellere.
- Trampolinen: Styret har mottatt både klager og støtteerklæringer i forhold til denne. Årsmøtet valgte å la den stå sesongen 2020. Styret har fremmet sak om dette for årsmøtet.
- Det har gjennom perioden vært flere tilfeller av vanninntrenging i seksjoner og garasjen. Problematikken har tidvis medført større arbeid som åpning av vegger mm. for å finne årsakene til problemene. Dette har vært fortløpende fulgt opp av

styret som har koordinert kontakt med forsikring og håndverkere mv. Viktigheten av å holde terrassene fri for snø fremheves igjen.

- De utvendige anlegg, med hekker, busker og trær, blir fortløpende gjennomgått av gartner og vaktmester og tiltak iverksatt for å bevare et enhetlig preg og riktig vedlikehold. Sameiet nedlegger relativt betydelige midler i å holde utvendig anlegg i god stand, og legger vekt på beboernes ønske om pene omgivelser. Noen busker og hekker ble erstattet mens andre ble utsatt til 2021.
- Styret minner om at vekter kan tilkalles dersom det oppstår uønskede eller utrygge situasjoner: NOKAS 907 84 680 / 02580. Slik tilkalling er gratis og uforpliktende for varslere.

Det har siste året vært fem eierskifter, og noen få endrete leieforhold (alle sameiere melder ikke utleie til styret som de skal). Styret vektlegger god kontakt med vår nye naboer, bl.a. ved en «velkommen-mappe» med viktig informasjon rundt vedtekter, husordensregler og andre praktiske opplysninger. Dette medfører en god del administrasjon og oppfølging, som dessverre vanskeliggjøres når utleier unnlater å følge bestemmelse i vedtekter og husordensregler, om melding til styret om endret leieforhold. Styret vil i 2021 gå over til elektronisk mappe som vil bli sendt til nye beboere.

#### **Andre nærliggende arbeidsoppgaver for 2021:**

Generelt vises det til redegjørelsen over tidligere arbeid under, samt til vedlagte arbeidsdokument som viser oppfølging av bygningene fremover.

Styret har merket seg at flere har meldt om behov for utbedring bygningene ved at trevegger har råtenskader, vinduer og dører råtner eller kan ikke åpnes e.likn. Styret varsler sameierne om at dette er tegn på et økt vedlikeholdsbehov for bygningene og de ytre anleggene.

Muren mot Sigurd Iversens vei/ Adventveien er i svært dårlig forfatning og vil måtte rehabiliteres i løpet av kort tid. Dette blir et stort løft for sameiet, hvor stor er det i øyeblikket ikke mulig å si noe om. Styret vil knytte til seg profesjonell prosjektledelse for å bistå styret i dette arbeidet,

Styret vil bemerke at det ikke er uten en viss undring at det registreres at enkelte beboere mener at man ikke behøver å følge husordensreglene. Dette gjelder slike ting som orden i søppelrommene, støy mm. Styret innskjerper plikten til å respektere husordensreglene. Gjentatte brudd på disse kan medføre at det anses som vesentlig mislighold med påfølgende reaksjoner.

Beboerne i EA 16, 20 og 22 må benytte sine respektive søppelskur da det ikke er kapasitet i EA 18 til alle kan kaste sitt søppel der. Det er fortsatt nødvendig å påpeke at containerne ikke må overfylles, det er som regel bedre plass litt lengre inne i søppelrommet. Og det gjenstår fortsatt en tilstrekkelig flatpakking av esker og emballasje for å minske volumet i container for papir og papp. Det oppstår stadig problemer i forbindelse med inn- og utflytting, når containerne brukes uten hensyn til fastsatte regler. Da det har skjedd en uforholdsmessig stor bruk av søppelrommet i EA 18 vil dette rommet bli utstyrt med lås slik at det bare kan benyttes av beboere i EA 18.



Både for å holde god orden og av hensyn til brannsikkerhet, håndhever styret en streng praksis i forhold til oppbevaring av gjenstander i bl.a. garasjen, og vil fortsatt kreve kostnadene dekket for fjerning av uvedkommende gjenstander som hensettes i fellesarealene.

Styret får løpende en god del spørsmål, der svarene enkelt kan finnes i dokumentasjon beboerne har mottatt i «Velkommen-mappen», eller i oversikten som fremgår av heftet med innkalling til årsmøtene. Beboerne oppfordres til å bruke denne info som oppslagsverk når det f.eks. gjelder spørsmål om nøkler, forsikring, og diverse andre praktiske spørsmål rundt diverse serviceavtaler og samarbeidspartnere. Dette for å minke belastningen på våre valgte tillitspersoner, som ellers selvsagt er disponible for «øyeblikkelig hjelp».

Styret vil i 2021 søke å benytte nettsider, slik som Vibbo, og legge ut generell informasjon der.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 116 538.

Dette er som budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 094 106.

Dette er kr 585 894 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 947 511 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 093 829.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 700 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av mur, rens av rør og ventilasjon.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % 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 2020. 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 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 34 747. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elmholt II Boligsameie.

### Lån

Elmholt II Boligsameie har lån i OBOS Banken.  
Tabellbasert lån med månedlig forfall og flytende rente. 76 gjenstående terminer.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Elmholt 2 Boligsameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Elmholt 2 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

---

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)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Elmholt 2 Boligsameie



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.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 03. juni 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## ELMHOLT 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 983 837 565, KUNDENR. 5247

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 030 332	2 977 048	3 053 000	3 100 000
Antenneanlegg		46 112	45 700	46 440	46 500
Andre inntekter	3	40 094	38 563	32 200	2 200
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 116 538</b>	<b>3 061 311</b>	<b>3 131 640</b>	<b>3 148 700</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 765	-25 575	-32 000	-15 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 125	-5 125	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-87 023	-85 430	-89 000	-88 300
Konsulenthonorar	7	-12 982	-33 071	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-346 029	-1 286 785	-850 000	-1 700 000
Forsikringer		-288 503	-269 806	-280 000	-298 000
Kommunale avgifter	9	-431 356	-400 596	-437 000	-441 500
Energi/fyring		-84 655	-85 221	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-257 045	-251 410	-256 000	-262 200
Andre driftskostnader	10	-514 623	-501 555	-520 000	-526 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 094 106</b>	<b>-3 004 574</b>	<b>-2 680 000</b>	<b>-3 547 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 022 433</b>	<b>56 737</b>	<b>451 640</b>	<b>-398 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 710	12 308	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-82 632	-100 744	0	-65 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-74 922</b>	<b>-88 436</b>	<b>10 000</b>	<b>-55 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>947 511</b>	<b>-31 699</b>	<b>461 640</b>	<b>-453 300</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		143 835	0		
Udekket tap		0	-31 699		
Reduksjon udekket tap		803 676	0		



### BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 031	70
Forskuddsbetalte kostnader		65 389	208 513
Andre kortsiktige fordringer	13	43 880	0
Driftskonto OBOS-banken		286 044	348 251
Sparekonto OBOS-banken		1 761 024	1 088 873
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 163 368</b>	<b>1 645 707</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 163 368</b>	<b>1 645 707</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		143 835	0
Udekket tap		0	-803 676
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>143 835</b>	<b>-803 676</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 949 994	2 249 994
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 949 994</b>	<b>2 249 994</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 037	41 938
Leverandørgjeld		17 124	156 884
Påløpte renter		378	567
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>69 539</b>	<b>199 389</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 163 368</b>	<b>1 645 707</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 5. mai 2021

Styret i Elmholt 2 Boligsameie

Johan Berg /s/

Lise Charlotte E Ingalls /s/

Janike Tangvald /s/

Hans Jørgen Solli /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 769 984
Kabel-tv	246 240
Strøm elbil	12 000
Boder	7 200
Parkering	4 800
Strøm elbil avregning	-7 492
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 032 732</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-2 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 030 332</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Parkering	2 400
Kundeutbytte Gjensidige	36 998
Lading av kjøretøy mm	696
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>40 094</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 165
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 765</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-2 156
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 826
Andre konsulentonorarer	-5 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 982</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-18 933
Drift/vedlikehold VVS	-7 475
Drift/vedlikehold elektro	-3 450
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-124 699
Drift/vedlikehold heisanlegg	-127 225
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 940
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 308
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-346 029</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-244 437
Feieavgift	-8 903
Renovasjonsavgift	-178 016
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-431 356</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-18 771
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 523
Lyspærer og sikringer	-576
Vaktmestertjenester	-232 980
Vakthold	-84 500
Renhold ved firmaer	-155 488
Trykksaker	-935
Porto	-2 889
Bank- og kortgebyr	-3 460
Velferdskostnader	-4 501
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-514 623</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 151
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	409
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 710</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-82 632
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-82 632</b>

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	43 880
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>43 880</b>

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2012	-4 499 994
Nedbetalt tidligere	2 250 000
Nedbetalt i år	300 000
	-1 949 994
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 949 994</b>

#### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Som godtgjørelse til styret foreslås det kr. 125 000 for perioden 2020/2021.

#### 5. INNKOMNE FORSLAG

##### **Sak 1 A): Trampolinen:**

Trampolinen har vært et stadig tilbakevendende tema på årsmøtene. En del sameiere har vært for å ha den, andre har vært sterkt imot den. Majoriteten har vært for å beholde den med visse tilpassinger i tiden den kan brukes mv. Det har vært noe diskusjon om plassering, men av sikkerhetsmessige og kontrollhensyn har den blitt stående i det lille atriet. Styret anser at det nå bør treffes et endelig vedtak om å beholde eller avhende trampolinen slik at det ikke hvert år skal være et tema på årsmøtet.

Da årsmøtets majoritet hele tiden har ansett at trampolinen skal beholdes fremmer styret forslag i tråd med dette, dog slik at det ikke skal innkjøpes en ny trampoline uten ny diskusjon:

Forslag til vedtak: Nåværende trampoline beholdes og er til bruk i atriet innenfor de regler som fastsettes av styret.

##### **Sak 1 B): Trampolinen (under forutsetning at trampolinen beholdes, se sak 1A).**

Forslag fra sameier Martin Hanger:

«Trampolinen har vært en het potet de siste årene, og for å redusere støybelastning kveldstid ønsker jeg å foreslå å forandre stengetiden fra kl. 20:00 til kl 18:00. Dette bør fortsatt gi trampolinens målgruppe mye tid til aktivitet etter skolen og i helgene, mens den mest sjenerende støyen på kveldstid blir mindre. Denne kommer ofte også fra eldre barn og ungdom som ikke tilhører borettslaget.

Det bes også ta hensyn til ekstra støybelastning som følge av hjemmekontor gitt koronasituasjonen.»

Styret har merket seg de tilbakemeldinger som er mottatt de siste årene. Styret håper imidlertid at koronasituasjonen vil endre seg i løpet av overskuelig fremtid. Styret merker seg at bruken på kveldstid tidvis har blitt oppfattet som sjenerende for enkelte beboere.

Styret anser imidlertid at det er uheldig at årsmøtet hvert år skal fastsette regler for bruken og mener at dette mest naturlig tilligger styret som ellers har ansvar for den daglige drift av sameiet. På denne bakgrunn er styret positiv til reguleringen som foreslått, men foreslår at styret gis anledning til å bestemme regler for bruken.

Styrets innstilling til vedtak i sak 1B: «Styret fastsetter regler for bruk av trampolinen.»

##### **Sak 2: Tillatelse til varmpumper**

På årsmøtet i 2020 ble det vedtatt at styret skulle utrede å tillate varmpumper i sameiet. Styret har i henhold til vedtaket utredet spørsmålet og anbefaler at det ikke åpnes for varmpumper.

Det er ingen tvil om at det er både fordeler og ulemper knyttet til bruk av varmpumper.

**Fordelene** inkluderer slike forhold slik som at varmpumper gir mye varme i forhold til energien som tilføres, at de bedrer inneklimate og gir jevnere varme enn f.eks. vedovner som noen har og at de kan brukes til avkjøling om sommeren.

**Ulempene** inkluderer forhold slik som at man må være påpasselig med plasseringen for å få best mulig effekt, at den virker dårlig på de kaldeste dagene og at den avgir mer eller mindre støy.

Ifølge et nettsted er det både støy og vibrasjoner. Det anbefales at man ikke setter ute-enheten i nærheten av soveromsvinduet eller naboens hus, eller på trevegger.

Det er også et poeng i denne sammenhengen av det må lages hull i ytterveggen, noe som er sameiets eiendom, ikke den enkelte sameier. For de fleste vil det aktuelle stedet være en trevegg, som altså frarådes.

Installering av varmpumpe er for øvrig en fasadeendring som det må søkes kommunen om tillatelse om. Det regnes videre som en teknisk installasjon der det skal konkret vurderes om det skal gis en tillatelse eller ikke.

Når styret ikke anbefaler årsmøtet å tillate varmpumper skyldes dette følgende forhold:

Sameiet blir da det eneste i Elmholt-sameiene som tillater varmpumper. Det finnes enkeltstående leiligheter som har det, men de er enten gitt særskilt tillatelse eller det er fra før sameiene hadde en felles linje på dette spørsmålet.

Styret har erfaring med en varmpumpe som var installert uten at styret hadde samtykket: Kondensvann mm. medførte lekkasjer inn til leiligheter under og reparasjonene medførte kostnader på flere hundretusen kroner.

Alle varmpumper – og da særlig den utvendige enheten – avgir støy. Det er enkelt å tenke at varmpumper benyttes mest til oppvarming om vinteren, men all erfaring tilsier at man også vil bruke den til nedkjøling om sommeren. De fleste varmpumper er stillegående, og da særlig innvendig, mens den utvendige avgir støy. Dette er den største utfordringen for styret da det kan medføre at én sameier har det deilig og kjølig hos seg, mens en annen sameier er nødt til å ligge med lukkede vinduer fordi støyen er plagsom og hindrer nattero.

Støyen på stille dager vil høyst sannsynligvis være mest påtrengende på stille sommernetter. Vår nabo, Olsens Enke, hadde installert varmpumper på den siden av butikken som vender mot Sigurd Iversens vei. De ble fjernet etter kort tid og er nå plassert mot toget, høyst sannsynlig grunnet klager på støy. Det var ikke noe problem og høre dem bort til EA18.

I denne forbindelse er det også antageligvis riktig å vise til nabolovens § 2: «Ingen må ha, gjera eller setja i verk noko som urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe på granneeigedom.» «Uturvande» kan vel enklast forstås som unødvendig. Etter styrets syn vil det i en balanse mellom fordelene for én eller få sameiere med ulempene for flere andre, åpenbart regnes som unødvendig og derfor ikke lovlig.

Det må også opplyses at én sameier har installert et alternativt anlegg som ikke er støyende og de skal være godt fornøyde med dette.

Styrets innstilling til årsmøtet: Varmepumper tillates ikke i sameiet.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for ett år foreslås:**

Johan Berg    Elmholt Allé 18

**B. Som styremedlemmer for to år foreslås:**

Janike Tangvald    Elmholt Allé 16

Som styremedlem for ett år foreslås:

Sjur Grindheim    Elmholt Allé 16

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lise Charlotte E Ingalls    Elmholt Allé 22

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Johan-Fredrik Jæger Thaulow    Elmholt Allé 18

2.

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Johan Berg

Kristen Døssland

I valgkomiteen for Elmholt II Boligsameie

Johan Berg  
Kristen Døssland



## Annen informasjon om sameiet

### Våre vanligste håndverkere som kjenner sameiet:

Styret mottar ofte henvendelser om hvilke elektrikere og rørleggere sameiet benytter. Styret understreker at det kun er styret som har adgang til å kontakte elektriker og rørlegger for arbeid på fellesareal og for sameiets regning. Arbeid som sameiere bestiller for sin egen seksjon skal betales av sameieren.

Elektriker	Atlas Elektro		<a href="mailto:post@atlaselektro.no">post@atlaselektro.no</a>		924 18 375
Rørlegger	Andenæs VVS	v/Odd Evensen	<a href="mailto:evensen@andenæs.no">evensen@andenæs.no</a>	22 08 05 00	905 96 264

### 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

Elmholt II Boligsameie har avtale om vaktmestertjeneste med Ajour Eiendomsdrift AS i samarbeide med Elmholt sameie I- VIII. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom man i egen regi engasjerer vaktmester.

### Vektertjeneste

Sameiet har avtale med NOKAS om vakthold i garasjer, boder og fellesarealer i fellesskap med Elmholt sameie I-VII.

### Renhold

Sameiet har avtale med Rene Trapper AS om renhold av fellesarealene. Det har vært ekstra renhold av kontaktflater under pandemien.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører på e-post [of@obos.no](mailto:of@obos.no). Nøklerne er kodet og det skal ikke benyttes egenkopierte nøkler i sameiet da disse har lett til å knekke i låssylinderen.

Garasjeåpner bestilles hos Norport mot oppkrav/faktura tlf 32 16 13 10. Ny åpner må kodes ved henvendelse til styret.

Skilt til postkassen bestilles på [posten.no](http://posten.no). Alle postkasser skal ha skilt, håndskrevne lapper tillates ikke.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57098341.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. **Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS**

**Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).**

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

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

**Brannsikringsutstyr**

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

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2019 Nye søppelskur for EA 18-20-22

Infrastruktur lading elbil på 72 garasjeplasser

Rens av ventilasjonskanaler i alle seksjoner

Delvis fornyet rekkverk mot Sig. Iversens vei

2018 Rens av avløpsrørene i samtlige seksjoner

2017 Rens av ventilasjonskanalene og sjekk av vifter for samtlige seksjoner.

Utskifting av lysarmatur i garasjekjeller.

2016 Maling fasade og vinduer

Bytte av varmtvannsberedere.

2015 Ny takteking m/ beslag på alle gesimser. Periodisk kontroll av sanitærinstallasjonene gjennomført i samtlige seksjoner. Alle brannslukkeapparater erstattet med nye.

2014 Periodisk el-kontroll gjennomført i samtlige seksjoner. Samtlige vifter kontrollert. Nytt låssystem innført.

2013 Tre betydelige rørbrudd på bunnledninger reparert. Det er lagt teppeløper på svalgangene og ny elektronisk garasjeåpner er installert.

Det er installert et avfuktingsanlegg i bodkjeller i EA 18 for å bedre luftkvaliteten.

Rens av ventilasjonskanalene og avløp i samtlige seksjoner.

2012 Etter relativt hyppige driftsstopp, med tilsvarende kostnader, ble det på sameiermøte i 2012 vedtatt å rehabilitere alle de 4 heisene, med en



kostnadsramme på ca. 1,6 millioner kroner. Prosjektet er finansiert delvis fra oppsparte midler, i tillegg til andel fra felleskostnadene. Myhre Heis og Elektro AS gjennomførte, etter anbudskonkurranse, oppdraget på 12 uker, godt innenfor kostnadsrammen.

- 2011 Rehabilitering av utvendige trapper mot Sig. Iversens vei. Betongkonstruksjonen ble reparert, skjeve og ujevne trinn rettet opp og belagt med sklisikre skiferheller. Mot murvegg på sidene ble montert beslag.
- 2009 Det store rehabiliteringsprosjektet ble avsluttet høsten 2009, med et nytt malingsstrøk på all utskiftet panel, samt sjekk av VVS-anlegget i alle seksjoner. Prosjektet ble avsluttet godt innenfor det vedtatte budsjett, rest på byggekonto ble overført til sameiets sparekonto.
- 2007 På ekstraordinært sameiermøte 16. januar 2007 ble det vedtatt å gjennomføre et rehabiliteringsprosjekt innenfor en total kostnadsramme på 12 millioner kroner. Prosjektet ble finansiert ved en egenandel fra sameierne på 50 % fordelt på sameiebrøken, og innbetalt i mai 2007. Nødvendig lånebehov ble finansiert over sameiets ordinære budsjett, etter en økning av fellesutgiftene med kr. 3,35 pr. kvm/mnd.  
Prosjektet, utført av FOKUS-bygg AS, omfattet:
- Utskifting av alle brannimpregnerte trespiler i fasaden til pulverlakkerte aluminiumsprofiler.
  - Utskifting av brannimpregnert og vanlig panel, som ble montert «luftet».
  - Utbedring av boder på terrasser, med nye tak og utskifting av panel.
  - Montering av Steni-plater på bodvegger og karnapper.
  - Tak over svalgang der dette fortsatt manglet (nr. 18 og nr. 22)
  - Utskifting av råttten/skadet pergola.
  - Beising/maling av all utvendig panel, samt vinduer/dører og utforinger.
  - Nye dører (aluminium/glass) ved trappeinngang i nr. 16/18 og nr. 22.
  - Nye fundamentklosser under betongheller på terrasser.
  - Nye takrenner og beslag fra svalganger.
  - Skjermtak over balkongdører enkelte steder.
- 2005 Balkong-konstruksjonen på EA 22 mot Adventveien fullstendig ombygget. Bygget tak over svalgang og montert takrenne i EA16. Utskifting av membran på en takterrasse i EA18.
- 2004 Utskifting av ca. 170 vinduer og verandadører, utført av Lutro Bygg AS. Ny garasjeport, delt kostnader med Elmholt Boligsameie I. Nytt digitalnett for kabel-TV



**REGISTRERINGSBLANKETT**  
**For generalforsamling/sameiermøte**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte opp generalforsamlingen/sameiermøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og nedeforstående fullmakt fylles ut.

.....  
**Eiers signatur**

.....  
**(Dato)**

**FULLMAKT**

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte på generalforsamlingen/sameiermøte i

Boligselskapets navn :

.....  
**Signatur - eier**

.....  
**(Dato)**

.....  
**Signatur - fullmektig**

.....  
**(Dato)**