



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 496 171  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

### 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, 25.04.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 953 667	2 840 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 953 667</b>	<b>2 840 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		272 534	200 534
Annen driftskostnad		2 179 329	1 503 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 451 863</b>	<b>1 703 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>501 804</b>	<b>1 136 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 381	2 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 381</b>	<b>2 766</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 381</b>	<b>2 766</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		503 185	1 139 033
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		91 133	140 744
Sum fordringer		91 133	140 744
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 636 967	2 002 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 636 967	2 002 593
Sum omløpsmidler		2 728 101	2 143 336
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 728 101</b>	<b>2 143 336</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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		2 567 501	2 064 316
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 567 501</b>	<b>2 064 316</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 567 501</b>	<b>2 064 316</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		79 458	34 100
Skyldige offentlige avgifter		35 467	11 815
Annen kortsiktig gjeld		45 675	33 105
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>160 600</b>	<b>79 020</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>160 600</b>	<b>79 020</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 728 101</b>	<b>2 143 336</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251583

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 975 496 171  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2022

**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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 975 496 171  
HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 953 667	2 840 040
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 953 667</b>	<b>2 840 040</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		272 534	200 534
Annen driftskostnad		2 179 329	1 503 240
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 451 863</b>	<b>1 703 773</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>501 804</b>	<b>1 136 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 381	2 766
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 381</b>	<b>2 766</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 381</b>	<b>2 766</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		503 185	1 139 033
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>



Organisasjonsnr: 975 496 171  
HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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		91 133	140 744
Sum fordringer		91 133	140 744
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 636 967	2 002 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 636 967	2 002 593
Sum omløpsmidler		2 728 101	2 143 336
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 728 101</b>	<b>2 143 336</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		2 567 501	2 064 316
Sum opptjent egenkapital		2 567 501	2 064 316



Sum egenkapital	2 567 501	2 064 316
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	79 458	34 100
Skyldige offentlige avgifter	35 467	11 815
Annen kortsiktig gjeld	45 675	33 105
Sum kortsiktig gjeld	160 600	79 020
Sum gjeld	160 600	79 020
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 728 101</b>	<b>2 143 336</b>



Organisasjonsnr: 975 496 171  
HOLTHAGAN 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**

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

Holthagan Boligsameie

27. april 2022

Selskapsnummer: 7057





## Velkommen til årsmøte i Holthagan Boligsameie

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

### Dato for årsmøtet:

27. april 2022 kl. 18:00, Bestyrerboligen Huseby Gård (gult hus), Husebyveien 9, Skedsmokorset.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen
2. Konstituering - Valg av møteleder
3. Konstituering - Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av styrehonorar
6. Felles nedgravd søppelanlegg
7. Kollektiv avtale for internett
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Holthagan Boligsameie**



Sak 1

### **Konstituering - Godkjenning av møteinnkallingen**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

### **Konstituering - Valg av møteleder**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styreleder foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Styreleder velges som møteleder.

Sak 3

### **Konstituering - Valg av protokollvitner**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to seksjonseiere til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Valg av to seksjonseiere til å signere protokollen.

Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsrapport for 2021 Holthagan Boligsameie.pdf

Sak 5

### **Godkjenning av styrehonorar**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2021-2022 foreslås satt til kr 155.000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 155.000

Sak 6

### **Felles nedgravd søppelanlegg**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret hadde en sak på Vibbo om nedgravde søppelanlegg, hvor vi spurte om beboerne ønske dette. En stor hovedvekt var positive til dette. Styret foreslår derfor at årsmøtet stemmer for å gå videre med dette. Forslaget er beskrevet i vedlegget.

#### **Styrets innstilling**

*Styrets innstilling er at man stemmer for forslag 6a.*

*Styrets innstilling er at man stemmer for forslag 6b-1.*



## **Forslag til vedtak 1**

Forslag 6a: Styret foreslår at årsmøtet gir styret rett til å inkludere den enkelte beboers søppeldunker inn i en felles avfallsløsning.

## **Forslag til vedtak 2**

Forslag 6b-1: Årsmøtet gir styret fullmakt til å finne en løsning styret mener er best for sameiet med tanke på fleksibilitet (antall brønner), estetikk og en helhet.

## **Forslag til vedtak 3**

Forslag 6b-2: Årsmøtet gir styret fullmakt til å finne en den rimeligste løsningen som tilfredsstiller et minimumsbehov for antall avfallsbrønner og det rimeligste for hva som anses som nødvendig med tanke på estetikk og tilleggsopsjoner (stein, belysning etc.).

## **Vedlegg**

2. Sak 6 Søppelbrønner.pdf

Sak 7

## **Kollektiv avtale for internett**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet har i dag kun en kollektiv løsning for TV-kanaler. Det er opp til hver enkelt beboer å velge internettleverandør. Dersom vi velger en kollektiv avtale også på internett, vil det være flere tusen kroner spart per husstand per år. En slik løsning krever at alle husstandene blir en del av avtalen.

Styret foreslår derfor at sameiet inngår en kollektiv avtale for både TV og internett.

Forslaget er fullstendig beskrevet i vedlegget.

### **Styrets innstilling**

*Styrets innstilling er at man stemmer for 7a.*

## **Forslag til vedtak 1**

Forslag 7a: I sameiets felleskostnader skal det også inngå en kollektiv avtale for internett.

## **Forslag til vedtak 2**

Forslag 7b Årsmøtet stemmer over hvilken løsning den enkelte foretrekker 1. Ønsker kun løsning med fiber 2. Ønsker kun løsning for coax-nettet oppgraderes 3. Styret velger løsning



## Vedlegg

3. Sak 7 Internett.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Det er ikke kommet inn andre kandidater enn de som allerede sitter i styret.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Skyberg

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Ivar Ørslien
- Morten Skårstad



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Skyberg	Lensmann Klevs Vei 51
Styremedlem	Geir Ivar Ørslie	Lensmann Klevsvei 115
Styremedlem	Sverre Hagerup-Nilsen	Lensmann Klevsvei 35
Styremedlem	Merete Didriksen Linde	Lensmann Klevsvei 5
Styremedlem	Morten Skårstad	Lensmann Klevs Vei 129

### Valgkomiteen

Lars Grøneng	Lensmann Klevsvei 143
Stein Arve Johansen	Lensmann Klevsvei 43

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Holthagan Boligsameie

Sameiet består av 66 seksjoner.

Holthagan Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975496171, og ligger i LILLESTRØM kommune med følgende adresse:

Lensmanns Klevsvei 5 - 143

Gårds- og bruksnummer:

21 40

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

Holthagan Boligsameie har én ansatt på timebasis.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

Styret har avholdt 10 styremøter fra siste årsmøte til 07.03.2022, hatt møter med leverandører, fulgt opp prosjektet for bytte av dører, utført diverse befaringer og behandlet saker fra beboere. Mange av møtene har vært avholdt digitalt grunnet pandemien.

Ny lov gjør at man må reservere seg mot elektronisk kommunikasjon dersom man ønsker det. Det er gledelig at de aller fleste har akseptert elektronisk kommunikasjon. Det letter styrets arbeid. Følg med på [www.vibbo.no/holthagan](http://www.vibbo.no/holthagan), eller last ned Vibbo som app på telefonen. Til nye beboere minner vi om at SMS til sameiets telefonnummer ikke blir lest, da samtaler blir viderekoblet til et annet telefonnummer. SMS blir ikke videresendt til dette nummeret.

Pandemien gjorde at vi ikke har byttet så mange vinduer som planlagt. Planen var å gjøre ferdig alle byttene i 2021. Vi byttet alle vinduene i siste enhet som manglet, slik at nå er det bare de vinduene vi hoppet over som gjenstår. Planen er å ferdigstille det i 2022.

## Vedlikehold

Arbeidet med å bytte dørene ble startet på våren. Alle dører har blitt byttet, bortsett fra én enhet, og hos de som selv hadde byttet dør på egenhånd. Dessverre har gjennomføringen av dette prosjektet vært mye dårligere enn forventet. Vi opplever dog at arbeidet som er utført i hovedsak har vært tilfredsstillende, men at det fortsatt er enkelte ting som gjenstår. I tillegg har kommunikasjonen mellom leverandør, beboer og styret vært dårligere enn det vi hadde forventet. Vi jobber fortsatt med å avslutte dette prosjektet slik at vi kommer i mål på en god måte.

## Lekeplassen og sosialt område

Lekeplassen har stått urørt i mange år og bærer preg av forfall. Det gjør at den blir lite brukt og gir et dårlig inntrykk av området vårt. Styret besluttet derfor å ruste opp området rundt den store sklia. Planen er å:

- Planere området slik at det er lettere å utnytte (Ferdigstilt)
- Lage et sosialt område i form av en plattform med sittegrupper, bord og pergola (påbegynt)
- Kjøpe nye lekeapparater og vedlikeholde noen av de gamle

Styret har søkt om støtte fra OBOS. Vi er så heldige at OBOS bidrar med 50% av kostnadene til innkjøp av ny lekeapparater, opptil 60.000, -. Styret har budsjettert med ca.  $180.000 + 60.000 = 240.000$  til arbeidene. Vi vil også søke støtte i 2022 hos Lillestrøm kommune.

## Annet

I forbindelse med at vi snart må asfaltere veiene våre har vi undersøkt hvilke typer arbeid som er lurt å tenke på og/eller gjennomføre i forkant av dette. Styret har hentet inn priser på felles internett (mulig behov for graving i veiene) og felles nedgravd søppelanlegg (mindre slitasje på veiene fra søppelbilen). Disse sakene vil bli meldt inn til årsmøtet.

Vi har avholdt 2 dugnader. Målet er at vi hele tiden får gjort noe vedlikeholdsarbeid eller noe arbeid som er med på å gjøre området vårt penere. I år har vi bla. laget blomsterbed og busker på området rund boden til sameiet, fikset området rundt huska og startet med plattformen på lekeplassen. Takk til alle som bidrar.



## Økonomi

Vi har lagt stor vekt på at sameiet skal ha en sunn økonomi og klare å møte det fremtidige behovet for vedlikehold. Det er derfor et behov for å bygge opp egenkapital. Det er viktig å ta vare på verdiene som boligene våre representerer. Oversikten under viser hvilke kostnader styret tror kan komme i fremtiden. Merk at her er søppelanlegget lagt inn, selv om dette ikke er besluttet i årsmøtet da budsjettet ble laget.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Økning felleskost	2,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
<b>Prosjekter</b>											
Rest arbeider vinduer	100 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Takvinduer	99 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	90 000	-	-
Balkonger	250 000	250 000	250 000	250 000	-	-	-	-	-	-	-
Asfalt	-	1 500 000	-	1 500 000	-	-	-	-	-	-	-
Tak	-	-	-	-	-	-	5 000 000	-	-	-	-
Garasjer	-	-	500 000	-	-	-	-	-	-	-	-
Panelbytte	-	-	-	-	-	-	-	-	4 000 000	-	-
Søppelanlegg	1 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lekeplass	80 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inntekter	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000	3 000 000
Utgifter	2 900 000	3 200 000	2 200 000	3 200 000	1 400 000	1 400 000	6 400 000	1 400 000	5 400 000	1 300 000	1 300 000
Resultat	100 000	-160 000	840 000	-160 000	1 590 000	1 590 000	-3 410 000	1 590 000	-2 410 000	1 680 000	1 680 000
Penger på konto 31.12	<b>2 110 000</b>	<b>1 950 000</b>	<b>2 790 000</b>	<b>2 630 000</b>	<b>4 220 000</b>	<b>5 810 000</b>	<b>2 400 000</b>	<b>3 990 000</b>	<b>1 580 000</b>	<b>3 260 000</b>	<b>4 940 000</b>

Styret har samarbeidet godt gjennom perioden som har vært.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 953 667 og fulgte budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 451 863.

Dette er 687 212 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Større avvik:

Post	Avvik fra budsjett (positivt tall er mer enn budsjettet)	Kommentar
Personalkostnader	+46.000,-	I all hovedsak grunnarbeid og arbeid med sosialt område på lekeplassen.
Større vedlikehold	-500.000,-	Det blir ikke utbedret noen balkonger som budsjettet, byttet færre takvinduer og vanlige vinduer.
Drift og vedl. bygninger	+65.000,-	Utstyr til lekeplassen/sosialt områder ble bla. postert her. Var ikke med i det opprinnelige budsjett.
Ventilasjon	-120.000,-	Ikke byttet noe ventilasjonsanlegg dette året.
Forsikring	-120.000,-	Budsjettet feil

### Resultat

Årets resultat på kr 503 185 kommer frem i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 567 501.

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

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Styret har gjort disse vurderingene ved fastsettelse av budsjettet:

- Hvor store faste kostnader vi har. Hvilken økning vi forventer på disse og generell prisstigning.
- Hva behovet er for generelt vedlikehold i 2022 (mindre arbeider)
- Større vedlikeholdsprosjekter 2022
- Fremtidig vedlikeholdsbehov de neste 10 årene (se også side 3)

Vi har lagt stor vekt på at sameiet skal ha en sunn økonomi og klare å møte det fremtidige behovet for vedlikehold. Det er derfor ikke nødvendigvis neste års kostnader som er bestemmende for budsjettet, men behovet for å bygge opp nødvendig egenkapital som er viktig. Vi har lagt inn de prosjektene som må utføres i en 10-årsplan, og estimert kostnaden for disse. Vi mener dette vil gi oss en større forutsigbarhet og en bedre mulighet til å planlegge. Ut fra disse vurderingene bestemmer styret nivået på felleskostnadene.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 529 000 til større vedlikehold som omfatter:

- Etablering av søppelanlegg (ikke besluttet)
- Rest arbeider vinduer
- Takvinduer
- Reparasjon av balkonger
- Lekeplass/sosialt område

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettet med samme energikostnader som budsjettet for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med en økning på 6% (budsjettet viser en nedgang, men det var budsjettet feil i 2021). Premieendring på forsikring er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Holthagan Boligsameie.

### Felleskostnader

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

2021 har vært et spesielt år. Styret har derfor valgt en moderat økning av på 2 % av felleskostnadene fra 01.01.2022.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Holthagan Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Holthagan Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 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 sameiet 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 740 Sentrum, 0403 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Årsrapport for 2021 Holthagan Boligsameie.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Holthagan Boligsameie

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 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>.

Oslo, 31. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 496 171, KUNDENR. 7057

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 953 632	2 840 040	2 953 642	3 013 000
Andre inntekter	3	35	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 953 667</b>	<b>2 840 040</b>	<b>2 953 642</b>	<b>3 013 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-117 534	-45 534	-71 575	-91 575
Styrehonorar	5	-155 000	-155 000	-155 000	-155 000
Revisjonshonorar	6	-6 295	-5 469	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-114 005	-110 845	-115 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-1 824	-5 146	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 414 007	-741 516	-2 012 000	-1 878 500
Forsikringer		-219 526	-232 946	-338 000	-251 000
Kommunale avgifter		0	0	0	0
Energi/fyring		-25 297	-22 096	-23 000	-23 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 290	-189 074	-195 000	-198 000
Andre driftskostnader	9	-206 086	-196 147	-219 500	-189 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 451 863</b>	<b>-1 703 773</b>	<b>-3 139 075</b>	<b>-2 914 075</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>501 804</b>	<b>1 136 267</b>	<b>-185 433</b>	<b>98 925</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 381	2 766	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 381</b>	<b>2 766</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>503 185</b>	<b>1 139 033</b>	<b>-185 433</b>	<b>98 925</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		503 185	1 139 033		



**HOLTHAGAN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 496 171, KUNDENR. 7057**

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		116	442
Forskuddsbetalte kostnader		91 018	140 302
Driftskonto OBOS-banken		2 145 170	1 527 372
Skattetrekkskonto OBOS-banken		23 674	8 109
Sparekonto OBOS-banken		468 123	467 111
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 728 101</b>	<b>2 143 336</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 728 101</b>	<b>2 143 336</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 567 501	2 064 316
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 567 501</b>	<b>2 064 316</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 625	29 994
Leverandørgjeld		79 458	34 100
Skyldige offentlige avgifter	11	35 467	11 815
Annen kortsiktig gjeld	12	11 050	3 111
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>160 600</b>	<b>79 020</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 728 101</b>	<b>2 143 336</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Lillestrøm, 07.03.2022			
Styret i Holthagan Boligsameie			
Espen Skyberg /s/	Geir Ivar Ørslie /s/	Sverre Hagerup-Nilsen /s/	
Merete Didriksen Linde /s/	Morten Skårstad /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 953 632
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 953 632</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>35</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 900
Påløpte feriepenger	-7 742
Arbeidsgiveravgift	-33 648
Yrkesskadeforsikring	-244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-117 534</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 155 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 295.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 824
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 824</b>

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

Vinduer/dører ELN Norge	-1 166 335
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 166 335</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-165 060
Drift/vedlikehold VVS	-3 635
Drift/vedlikehold elektro	-12 949
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 443
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 799
Kostnader dugnader	-786
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 414 007</b>

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

Container	-16 757
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 958
Driftsmateriell	-4 682
Snørydding	-164 675
Andre fremmede tjenester	-2 085
Trykksaker	-1 069
Andre kontorkostnader	-581
Telefon, annet	-1 200
Porto	-1 825
Bank- og kortgebyr	-3 255
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-206 086</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 012
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	369
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 381</b>

**NOTE: 11****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 674
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 793
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-35 467</b>

**NOTE: 12****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-7 742
Påløpte kostnader, leverandørfaktura	-3 308
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-11 050</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret kan kontaktes på [holthagan@styrerommet.no](mailto:holthagan@styrerommet.no) eller via meldingstjenesten på [vibbo.no](http://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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. Vi oppfordrer de som ikke har opprett bruker der til å gjøre det, da det er en praktisk kanal for dialog.

### Retningslinjer for styrearbeid

Sameiets vedtekter bestemmer rammene og vilkårene for styrets arbeid.

### Vaktmester

Sameiet har avtale med Roger Olsen Vedlikehold AS om snørydding. Sameiet har ikke noen fast ansatt vaktmester. Andre generelle mindre vedlikeholdsarbeider som faller inn under sameiets ansvar, utføres av Geir Ørslie og honoreres etter medgått tid.

### Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 211737. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Styret har et hovedansvar for den samlede bygningsmassen og for fellesarealene. Inne i leilighetene er det eieren som har ansvar for at det er røykvarslere og brannslokkingsutstyr. Men styret har et eget ansvar for å minne beboerne på at dette utstyret er på plass og at det blir jevnlig kontrollert.



## HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Bytte av samtlige ytterdører	Byttet samtlige ytterdører (med noen få unntak). Ansvarlig entreprenør: ELN Norge AS.
2020	Utbedre sikringsskap på fellesanlegg	Partner Elektro har sett på jordfeil nede på tunet. Tilbakemelding var at jordfeilen kan forplante seg fra anlegg som er koblet på samme trafo. I den forbindelse har de sett på sikringsskapet og styret ba om tilbud på oppgradering av de gamle skapene fra skrusikringer til automatsikringer.  Tilbud fra Partner Elektro ble bekreftet: Bytte av eksisterende innmat i sikringsskap til nye jordfeilautomater. Eksisterende stikkontakt fjernes og ny enkel stikkontakt monteres i felles ramme med sikringer. Eksisterende hovedsikring/overbelastningsvern benyttes.
2020	Skiftet vinduer og balkongdører LKV.	Skifte av vinduer og balkongdører i LKV. Ansvarlig entreprenør: ELN Norge AS.

Ditt boligselskap  
har mottatt støtte  
fra OBOS gir  
tilbake



## OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt 97 prosjekter rundt om i landet. Ditt boligselskap var en av disse!

OBOS vil bidra til at borettslag og sameier kan ta grønt ansvar. Derfor har vi satt av midler for å støtte boligselskap med forbedringer innenfor klima, miljø og uterom.

Vedlegg 1

Årsrapport for 2021 Holthagan Boligsameie.pdf

Les mer på [obos.no/gront-obos](https://obos.no/gront-obos)



## Sak 6 Felles nedgravd søppelanlegg

Styret hadde en sak på Vibbo om nedgravde søppelanlegg, hvor vi spurte om beboerne ønske dette. En stor hovedvekt var positive til dette. Styret foreslår derfor at årsmøtet stemmer for å gå videre med dette.

### Hva vil skje dersom vi går for en slik løsning:

- Sameiet betaler kostnaden ved etablering av anlegget.
- Beboer betaler fortsatt kommunale avgifter som i dag. Dette er litt mindre enn hvis man har søppeldunker. Besparelsen er 510,- per beboer/år (tall fra 2022).

### Hva vil skje med felleskostnadene

- Styret har laget en langsiktig plan for vedlikehold hvor enkeltkostnader/prosjekter ikke skal gi direkte utslag på felleskostnadene.
- Dersom man fordeler en kostnad på 850.000,- på 66 beboere på 10 år så vil dette bety:
  - 1290,- per år for investeringen per beboer/år
  - trekker fra kommunale avgifter på 510,- per beboer/år
  - kostnad så vil det bety 780,- per beboer/år eller 65,- per beboer/måned.
- Det mest praktiske utslaget det vil gi, er at er at andre prosjekter blir forskjøvet fremover i tid. Se ellers side 3 i årsrapporten.

### Plassering og inngrep:

- Det er tenkt plassert 4-5 brønner på den venstre gressplen akkurat i det man kjører inn på sameiets område
- Plasseringen gjør at vi muligens mister 1-2 parkeringsplasser, men får tilbake 1 plass ved at containeren fjernes.

### Kostnad

- **Kostnadene er basert på tilbud fra én leverandør i juni 2021. Vi har ikke sjekket dagens prisnivå.**
- Ca 750.000,- for 4 brønner (minimumsbehov)
- Ca 150.000 ekstra for en 5. brønn. Denne kan være til glass og metall, eller bare gi oss større fleksibilitet for de andre fraksjonene. ROAF skal muligens gå over til egne beholdere for matavfall.
- Ca 70-100.000,- i opsjoner til omramming med granittblokker, belysning, snøsmelleanlegg
- Tilskudd: ROAF gir tilskudd på inntill 30.000 kr pr brønn man graver ned. I tillegg til at de bekoster hele glass-og metallbrønnen (må sjekke om det fortsatt gjelder). Vi regner med et tilskudd på 90.000 (\*ikke tatt med glass/metall som de dekket 100% innkjøpskostnad for i 2021).
- Total kostnad for installasjon med disse prisene ligger da på rundt:

Post	4 brønner, ingen opsjoner	5 brønner, alle opsjoner
4 brønner	750.000,-	750.000
5. brønn		150.000,-
Alle opsjoner		100.000,-
Tilskudd	-120.000,-*	-150.000,-*
<b>Totalt</b>	<b>630.000,-</b>	<b>850.000,-</b>

**Fordeler med felles søppelanlegg:**

- Asfalten ødelegges ikke av søppelbilen. Flere hundre tusen spart over levetiden.
- Lavere kommunale avgifter. Besparelse per beboer er 510,- per år.
- tryggere med mindre kjøring med store biler på feltet,
- gunstigere for ROAF mtp. henting
- gratis glass og metall container
- man slipper å ha bøttene foran huset (senere så vil det komme enda en bølge for matavfall)

**Ulemper:**

- Plasskrevende
- lengre å gå når man skal kaste søpla
- stor utgift for sameiet det året man bygger det

**Forslag 6 a**

Styret foreslår at årsmøtet gir styret rett til å inkludere den enkelte beboers søppeldunker inn i en felles avfallsløsning.

*Styrets innstilling er at man stemmer for dette forslaget.*

**Forslag 6 b (forutsetter at forslag 6 a blir vedtatt)**

1. Årsmøtet gir styret fullmakt til å finne en løsning styret mener er best for sameiet med tanke på fleksibilitet (antall brønner), estetikk og en helhet.

*eller*

2. Årsmøtet gir styret fullmakt til å finne en den rimeligste løsningen som tilfredsstillende et minimumsbehov for antall avfallsbrønner og det rimeligste for hva som anses som nødvendig med tanke på estetikk og tilleggsoppsjoner (stein, belysning etc.).

*Styrets innstilling er at man stemmer for forslag 6b-1.*

## Sak 7 Kollektiv avtale for internett

Sameiet har i dag kun en kollektiv løsning for TV-kanaler. Det er opp til hver enkelt beboer å velge internettleverandør. Dersom vi velger en kollektiv avtale også på internett, vil det være flere tusen kroner spart per husstand per år. En slik løsning krever at alle husstandene blir en del av avtalen.

Styret foreslår derfor at sameiet inngår en kollektiv avtale for både TV og internett.

### Hva vil skje dersom vi går for en slik løsning:

- Kostnadene for kollektiv avtale for TV og internett blir lagt til felleskostnadene og fordelt etter brøken.
- Kvalitet på den tekniske løsningen vil bli forbedret i forbindelse med kvalitet og kapasitet
- Felleskostnadene vil øke litt mot dagens pris, men gjøre at ekstra internettavtale ikke er nødvendig
- Den enkelte beboer kan fremdeles velge tilleggspakker til TV og øke hastigheten på internett. Dette gjøres av beboer direkte mot den valgte leverandøren. Disse tilleggene har rabatterte priser da vi vil være en del av en kollektiv avtale

### Hvilke inngrep må gjøres i sameiet

- Nivået av inngrep avgjøres av hvilken type løsning vi velger
  - Fiberoptisk tilkobling krever at det legges nye fiberkabler til alle enheter
  - Oppgradering av dagens Coax-løsning krever kun bytte av en boks på veggen i hver enhet

### Hva er inkludert i de forskjellige løsningene

- Installasjon av fiber til hver boenhet (Telenor)
  - Gir den beste teknologiske løsningen i forhold til kapasitet, stabilitet og fremtidsbehov
  - Er dagens beste standard for overføring av TV- og netttinnhold, og tilbys av flere leverandører
  - Etter at avtaletid med installatør opphører overføres eierskap til nettet til sameiet. Installasjon av fiberkablene er altså inkludert i månedsprisen under forutsetning om 6 års bindingstid.
  - Bør gjennomføres før eller i forbindelse med asfaltering
  - Har høyest kostnad og lengst leverings- og installasjonstid
  - Tilbud fra Telenor
    - Kr. 429,- per enhet med 6 års bindingstid (Økning på Kr. 116,- per enhet)
    - Prisen vil reduseres med ca Kr. 100,- per enhet etter bindingstiden basert på dagens prisnivå
    - Standard kanalpakke + 20/20 mbit internett
    - Prisen vil reduseres etter 6 år da eierskapet til fibernettet er overført til sameiet
- Oppgradering av dagens Coax-anlegg (Telia)
  - Gir forbedret kapasitet og stabilitet på dagens løsning fra Telia
  - Utføres ved kun små endringer i hver boenhet, og gjenbruker nåværende coax-nettverk
  - Har lavest kostnad, men gir oss ingen valgmuligheter på leverandørnivå da Telia eier Coax-nettet
  - Forlenger levetiden på Coax-nettverket som er foreldet teknologi
  - Tilbud fra Telia



- Kr. 459,- per enhet med 5 års bindingstid (Økning på Kr. 146,- per enhet)
- Uendret TV-pakke fra dagens løsning + 100/100 mbit internett

## Fordeler

- Begge
  - Lavere kostnader på internett
  - Bedre forutsetninger for priser på ekstratjenester
- Fiberoptisk
  - Åpner for å kunne benytte andre leverandører i et åpent marked etter bindingstid
  - Den beste teknologiske løsningen, og noe som sannsynligvis gir merverdi for boligene
  - Størst kapasitet og stabilitet
  - Kablene eies av sameiet
- Coax
  - Lite tidkrevende oppgradering
  - Lite behov for inngrep i sameiet
  - Lavere pris

## Ulemper

- Fiberoptisk
  - Høyest kostnad og mest tidkrevende
  - Bør gjennomføres i forbindelse med asfaltering
- Coax
  - Ingen konkurranse i markedet
  - Foreldet teknologi

## Forslag 7a

I sameiets felleskostnader skal det også inngå en kollektiv avtale for internett.

*Styrets innstilling er at man stemmer for dette forslaget.*

## Forslag 7b

Årsmøtet stemmer over hvilken løsning den enkelte foretrekker

1. Ønsker kun løsning med fiber
2. Ønsker kun løsning for coax-nettet oppgraderes
3. Styret velger løsning



## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 27.04.22

**Selskapsnummer:** 7057 **Selskapsnavn:** Holthagan Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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

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