



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: espen.kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

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, 24.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 106 208	2 535 082
Sum inntekter		3 106 208	2 535 082
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 843 624	2 517 243
Sum kostnader		2 026 184	2 699 803
Driftsresultat		1 080 024	-164 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 973	5 574
Sum finansinntekter		30 973	5 574
Annen finanskostnad		2	
Sum finanskostnader		2	0
Netto finans		30 971	5 574
Ordinært resultat før skattekostnad		1 110 995	-159 147
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 110 995	-159 147
Årsresultat		1 110 995	-159 147
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 110 995	-159 147
Sum overføringer og disponeringer		1 110 995	-159 147



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-884	
Andre fordringer		147 847	133 029
Sum fordringer		146 963	133 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 630 053	295 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 630 053	295 220
Sum omløpsmidler		1 777 016	428 249
SUM EIENDELER		1 777 316	428 549

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 372 397	261 402
Sum opptjent egenkapital		1 372 397	261 402
Sum egenkapital		1 372 397	261 402
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		249 724	48 572
Annen kortsiktig gjeld		155 195	118 574
Sum kortsiktig gjeld		404 919	167 146
Sum gjeld		404 919	167 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 777 316	428 548



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 813283

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 990
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o 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: espen.kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2021

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, 13.10.2021



Organisasjonsnr: 975 851 990
NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 106 208	2 535 082
Sum inntekter		3 106 208	2 535 082
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 843 624	2 517 243
Sum kostnader		2 026 184	2 699 803
Driftsresultat		1 080 024	-164 721
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 973	5 574
Sum finansinntekter		30 973	5 574
Annen finanskostnad		2	
Sum finanskostnader		2	0
Netto finans		30 971	5 574
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		1 110 995	-159 147
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 110 995	-159 147
Årsresultat		1 110 995	-159 147
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 110 995	-159 147
Sum overføringer og disponeringer		1 110 995	-159 147



Organisasjonsnr: 975 851 990
NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-884	
Andre fordringer		147 847	133 029
Sum fordringer		146 963	133 029
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 630 053	295 220
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 630 053	295 220
Sum omløpsmidler		1 777 016	428 249
SUM EIENDELER		1 777 316	428 549
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	1 372 397	261 402
Sum opptjent egenkapital	1 372 397	261 402
Sum egenkapital	1 372 397	261 402
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	249 724	48 572
Annen kortsiktig gjeld	155 195	118 574
Sum kortsiktig gjeld	404 919	167 146
Sum gjeld	404 919	167 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 777 316	428 548



Organisasjonsnr: 975 851 990
NEDRE HOLMENKOLLEN 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

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

5



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



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nedre Holmenkollen Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 16.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 25.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.
- at din stemme skal bli registrert må du levere stemmeseddelen til styret eller stemme digitalt.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 16.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 25.04.2021

Selskapsnummer: 2970 Selskapsnavn Nedre Holmenkollen Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____



Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Inger Kristoffersen og Kari Nina Normann Andersen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 160 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

A) Valg av Revisor

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

B) Forslag på ny p-plass (utleieplasser) model

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

C) Endring i Husordens reglenes punkt 2.3

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

D) Endring i Husordens reglenes punkt 5.2

Forslag til vedtak

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på.**

I år skal det velges 2 stk. styremedlemmer for 2 år, 1 stk. til valgkomite for 2 år. Stem derfor kun på 2. stk. som skal være styremedlemmer og 1. stk. som skal være i valgkomiteen.

Verv	Navn på kandidat	Antall år	For
Styremedlem	Erik Svernæs	1	
Styremedlem	Kari Nina Norman Andersen	2	
Valgkomite	Turid Vebostad	2	
Valgkomite	Harald Glevoll	2	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Styret består av:

- 1 stk. styreleder
- 2 stk. styremedlemmer
- 1 stk. vara

Valgkomite består av:

- 1 stk. leder
- 2 stk. medlemmer

Valgkomiteens innstilling er:

- Erik Svernæs som styremedlem for 1 år
- Kari Nia Norman Andersen som styremedlem for 2 år
- Turid Vebostad som valgkomite for 2 år



Til seksjonseierne i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Velkommen til årsmøte, som i år avholdes digitalt med oppstart 16 april 2021

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nedre Holmenkollen 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 tilstede 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 Nedre Holmenkollen Boligsameie
som i år avholdes digitalt med oppstart 16 april 2021**

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

- A) Valg av Revisor
- B) Forslag på ny p-plass (utleieplasser) model
- C) Endring i Husordens reglenes punkt 2.3
- D) Endring i Husordens reglenes punkt 5.2

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- B) Valgkomite

Oslo, 01.03.2021

Styret i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Hieu Trong Nguyen/s/ Erik Svernæs/s/ Turid Vebostad/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hieu Trong Nguyen	Ankerveien 40 B
Styremedlem	Erik Svønnæs	Ankerveien 38 B
Styremedlem	Turid Vebostad	Ankerveien 38 A
Varamedlem	Lars Einar Otterbech	Ankerveien 38 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Nedre Holmenkollen Boligsameie

Sameiet består av 68 seksjoner.

Nedre Holmenkollen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851990, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Ankerveien 38 A
Ankerveien 38 B
Ankerveien 40 A
Ankerveien 40 B

Gårds- og bruksnummer :
27 2241

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.

Nedre Holmenkollen 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 KPMG AS.



Styrets arbeid

Styremøter – Det er siden ordinært sameiermøte 10.03.2020 avholdt 7 styremøter. I tillegg har deler av styret hatt møter med Get/Telia for å avtale overgang til dem, og avklaringsmøter med Fortum Charge & Drive, som endte med at sameiet gikk for Smart Elektro AS for denne leveransen. Deler av styret har også deltatt på møter ved overgang fra ABBL til OBOS, samt opplæring av bruken av deres systemer.

Møter og kontakt med andre aktører – Ut over dette har deler av styret hatt kontakt med Bygårdservice og andre leverandører som vi har serviceavtale med. For å påse at de leverer i h.t. avtalen.

Internett/TV var en sak som styret etter forrige årsmøte måtte ta en rask avklaring. Det viste seg at selv om sameiet forlenget avtalen med NextGentel forbeholdt de seg retten til å kunne justere prisen. Det resulterte til at Styret måtte gjøre en umiddelbar aksjon med å kjøre en anbudsprosess på dette med å innhente tilbud. Det ble gjort en grundig evaluering som endte med at sameiet sa opp avtalen med NextGentel for da å gå over til Get/Telia.

Elbil infrastruktur/ladere var i utgangspunkt en sak som var avklart og besluttet i fra forrige styre. Denne skulle videreføres fra forrige styre til nytt styre m.t.p. utførelsen. Før det ble satt i gang ble det gjort en kvalitetssikring fra nytt styre og avtalen med Fortum Charge & Drive ble signert juni 2020 med avtalt oppstartsdato, som da ble satt til september 2020. Rett før avtalt oppstartsdato oppstod det komplikasjoner med vår leverandør. De var ikke lenger leveringsdyktig og skyldte på mange forhold som ikke sameiet har skyld i. Vi forholdt oss til kontrakt, men vi ble dessverre lidende med at vi ikke fikk installert anlegget som vi skulle ha. Parallelt jobbet styret med forskjellige alternativer slik at vi hadde flere «ben» å stå på dersom det skulle knyte seg til. Fokuset var at løsningen skulle være av tilsvarende kvalitet og prisen skulle ikke overskride det som ble besluttet på årsmøtet 2020. Løsningen ble å gå ut av kontrakten med Fortum Charge & Drive, for så å tegne ny avtale med Smart Elektro.

Før sameiet satt i gang med elbil infrastruktur/lader installasjon måtte styret kartlegge garasjeanlegget og plassene. Dette grunnet at det er utfordrende å skifte plass senere når infrastrukturen er lagt.

Dugnad har vært en utfordring i 2020 p.g.a. Covid-19. Det ble ikke avholdt noe dugnad på våren, men en enkel en på høsten. Det var bra oppmøte og god innsats fra sameierne. Fokuset var å få ryddet i diverse boder og garasje, samt noe stussing av planter og rakking.

Avtaler/serviceavtaler startet styret med å se på og vi har blant annet byttet strømleverandør på fellesanlegget til iskraft.

Over tid har skruene som fester fasadeplatene i sameiet løsnet. Dette har Bygårdservice utført.

Sameiet har også hatt en del vannkraner som har vært defekte, som har blitt skiftet ut av Bygårdservice. Årsaken til dette har vært frostskafer. Når disse kranene stenges for vinteren må ikke man skru dem på igjen, for da glemmes det og de fryser i stykker og blir ødelagt.



Belysning i garasjen og fellesområder er byttet til LED belysning med bevegelsesføler. Garasjen har fått en ekstra lys rekke slik at det blir mer oversiktlig og sikkert i garasjeanlegget vårt. Styret forespurte 3 stykker til dette arbeidet.

Sameiet hadde i juni 2020 en overgang fra ABBL til OBOS som forretningsfører. I forbindelse med dette ble det kjørt en del «hand over» møter. Det var to forhold som var litt utfordrende som forsikringssaker og fakturahåndtering. Nå er det under kontroll.

Styret har kartlagt H-nummer for hele sameiet da denne oversikten har manglet for sameiet.

Styret har etablert kommunikasjonsplattform via Vibbo som er en tjeneste fra OBOS. Nødvendig informasjon om sameiet er lagt ut der, samt nytt.

Xylem har også i år vært og kontrollert pumper og kloakk kum. Det er samme tilbakemelding som de foregående årene. Mye fett, q-tips, bleier, filler, etc. i kummen. Sugebil måtte bestilles for å tømme kummen. Ikke noe annet skal i toalettet enn toalettpapir.

Hvert eneste år har vi i sameiet utfordring med blader og løv i renner og sluk. Dersom denne går tett vil det renne over og gå utover naboen. Det er hvert enkelt beboers ansvar med å holde sinne renner frie fors smuss på deres veranda.

Norport har foretatt service på samtlige garasjeporter. Motoren på porten på innkjørselen til 40B begynner å bli defekt og sliter spesielt på de kaldeste dagene. Styret har bedt om tilbud.

Det er gode tilbakemeldinger på moderniseringen av heisen på 38 siden. Det er ikke oppstått noe utenom normalen der.

Norsk brannvern har vært på sitt årlige besøk på sameiet og vi venter på rapport i fra besøket.

Sameiet har hatt en del gamle forsikringssaker som dessverre har falt mellom «2 stoler» i overgangen til OBOS som måtte håndteres. I tillegg har sameiet dessverre hatt flere saker og en stor forsikringssak i år, som også er pågående. Det er en beboer som har fått lekkasje i avløpsrøret på badet, som er støpt i dekket. Ellers refereres det til punktet over på viktigheten med å ha frie renner og sluk på deres verandaer som også kan forårsake skader hos andre.

Styrets kommunikasjons plattform - Det er mange måter å kommunisere ut til beboere på, og styret har sett på måter å effektivisere styrearbeidet på. For å unngå unødvendig tid ønsker styret å standardisere en kommunikasjons plattform. Etter at sameiet har gått over til OBOS har vi fått tilgang til Vibbo som dekker det meste av behovet for kommunikasjon. Vibbo blir benyttet som standard kommunikasjons plattform for sameiet og det er der informasjon legges ut. Beboere som leier ut er selv pliktige til å videre informere eller gi leietager tilgang.

Misbruk av p-plasser (utleieplasser og gjesteplasser)

Det har det siste året vært stor misnøye blandt beboere hvor både utleieplasser og gjesteplasser blir misbrukt.



Alle beboere har egen parkeringsplass, og de som har flere biler kan leie utleieplassene i fra sameiet.

Utleieplassene er forbeholdt de som leie og gjesteplasser er for gjester.

Dersom noen har behov for å benytte en ekstra plass over lengre tid skal man henvende seg til styret.

På bakgrunn av at flere i sameiet ikke opprettholder regelverket og det stadig kommer misnøye rundt dette fra beboere vurderer styret å engasjere en 3. part til kontroll om at regelverket følges vil bøtelegge dersom regelverket ikke opprettholdes.

Gjentagende saker som har dukket opp gjennom året. Styret minner om at det fortsatt lagres ulovlige ting på garasjeplassene. Beboere har egne boder og sameiet har felles boder for sykler. Disse skal benyttes. Det er viktig at alle tar hensyn til naboen og opprettholder støykrav i h.t. husordningsreglene. Avfall skal ikke lagres i svalgangen med kastes i avfallsrommet. Fint vil alle lesere seg opp i husordningsreglene og følger det som er avtalt. Beboere som leier ut er ansvarlige for at deres leietager er kjent med sameiets husordningsregler.

Sameiet har i flere år slitt med dårlig avløp på terrassene. Disse går ofte tett da det er en dårlig konstruksjon i fra tidligere år. Styret undersøker/forespør 3 aktører på renovering av avløp på terrasse. Dersom dette er innenfor vedlikeholdsbudsjettet iverksettes det, dersom det overskrider tas dette opp på neste årsmøte for å avstemme hva vi gjør.

Det er karbonatiseringsskader i sameiet. Spesielt på 38 siden som må utbedres. Dette skulle ha vært sett på (ref. årsmøtet 2020) og undersøkt, men har blitt forsinket da Styret har måtte underprioriterte dette p.g.a. andre oppgaver. Styret forespør 3 aktører som kan utføre karbonatiseringsskader. Dersom dette er innenfor vedlikeholdsbudsjettet iverksettes det, dersom det overskrider tas dette opp på neste årsmøte for å avstemme hva vi gjør.

Flere av felles lås sylindere i sameiet har begynt å bli slitt. Styret forespør 3 aktører som kan skifte lås sylindere til de samme som vi har i dag og planlegger utskiftning av disse.

Styret har i år valgt å la felleskostnadene som belastes sameiere hvert kvartal ligge likt som 2020 da vi ser at sameiet har holdt en god økonomi i år.

Styrets oppgave/ansvar er å vedlikeholde og drifte sameiet for fellesskapet. Andre henvendelser utover dette er ikke styret til, som («ordensvakt»), beboere som blander seg inn i saker som styret gjør (skal ikke skje), men vi har ikke noe imot å ta innspill. Årsmøter er for å beslutte og da er det besluttet.

Planlagt vedlikehold/påkostning i 2020/2021

1. Utskiftning av felles lås sylindere til likt
2. Undersøke karbonatiseringsskader og evt. utbedre dersom det er innenfor budsjett
3. Undersøke ny løsning for avløp på terrassene i sameiet og evt. utbedre dersom det er innenfor budsjett
4. Undersøke muligheten/pris på utskiftning av dører/vinduer



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 3 106 208.

Dette er kr 2 601 525 i felleskostnader og andre inntekter kr 504 683.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 026 184.

Resultat

Årets resultat på kr 1 110 995 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 404 919.

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 986 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nedre Holmenkollen Boligsameie.

Lån

Nedre Holmenkollen Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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.



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Nedre Holmenkollen Boligsameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 110 995. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening 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 regnskapskikk 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 budsjettall 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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Pemneo Dokumentnøkkel: G6T6K-68YEQ-GA.3WN-QYQ5J-KUUEX-B6BCK



Revisors beretning - 2020
Nedre Holmenkollen Boligsameie

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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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, 01. mars 2021
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G6T6K-68YEQ-GA3WN-QYQ5J-KUJEX-B6BOK



NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 990, KUNDENR. 2970

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 601 525	2 070 942	2 587 000	2 606 000
Andre inntekter	3	504 683	464 140	610 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 106 208	2 535 082	3 197 000	2 606 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-22 560	-22 560
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar		0	0	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-115 308	-124 830	-120 000	-105 000
Konsulenthonorar	6	-2 520	-25 000	-3 500	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-353 267	-970 824	-951 000	-986 000
Forsikringer		-227 200	-199 582	-199 000	-235 000
Kommunale avgifter	8	-476 421	-441 747	-460 000	-481 600
Energi/fyring		-180 126	-218 674	-230 000	-230 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 349	-244 283	-270 000	-245 000
Andre driftskostnader	9	-244 434	-292 303	-352 200	-311 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 026 184	-2 699 803	-2 774 260	-2 787 660
DRIFTSRESULTAT		1 080 024	-164 721	422 740	-181 660
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	30 973	5 574	5 000	0
Finanskostnader	11	-2	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		30 971	5 574	5 000	0
ÅRSRESULTAT		1 110 995	-159 147	427 740	-181 660
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 110 995			



NEDRE HOLMENKOLLEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 990, KUNDENR. 2970

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	12	300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		25 855	8 342
Kundefordringer		-884	0
Forskuddsbetalte kostnader		121 992	121 992
Andre kortsiktige fordringer		0	2 695
Driftskonto OBOS-banken		1 603 216	0
Sparekonto OBOS-banken		26 837	0
Innestående i andre banker		0	295 220
SUM OMLØPSMIDLER		1 777 016	428 248
SUM EIENDELER		1 777 316	428 548
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 372 397	261 402
SUM EGENKAPITAL		1 372 397	261 402
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		155 195	118 574
Leverandørgjeld		249 724	48 572
SUM KORTSIKTIG GJELD		404 919	167 146
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 777 316	428 548
Pantstillelse		0	
Garantiansvar		0	



Oslo, 01.03.2021

Styret i Nedre Holmenkollen Boligsameie

Hieu Trong Nguyen/s/

Erik Svennæs/s/

Turid Vebostad/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 KLASIFISERING 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 375 930
Vedlikeholdsfond	212 095
Parkering	13 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 601 525

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	9 131
Korrigeringer på reskontro	35
Infrastruktur lading elbil	493 156
Andre inntekter	2 361
SUM ANDRE INNETEKTER	504 683

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 601, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-247 238
Drift/vedlikehold VVS	-10 781
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 430
Drift/vedlikehold heisanlegg	-14 354
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 698
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-28 787
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-979
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-353 267

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-268 347
Renovasjonsavgift	-208 074
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-476 421

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

Lokalleie	-1 570
Container	-8 256
Driftsmateriell	-619
Lyspærer og sikringer	-2 201
Vaktmestertjenester	-220 879
Kontor- og datarekvisita	-4 757
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 601
Andre kontorkostnader	-525
Porto	-74
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 461
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-244 434

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter bank	8
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 672
Kundeutbytte fra Gjensidige	26 827
Andre renteinntekter	2 456
SUM FINANSINTEKTER	30 973

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-2
SUM FINANSKOSTNADER	-2

NOTE: 12**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Den samlede aksjekapital er på kr 300,-



Innkomne forslag

A: Valg av Revisor – styrets forslag

Saksframstilling:

Sameiet har tidligere hatt revisor via ABBL som er KPMG. Avtalen er da utgått da vi har byttet forvalter til OBOS. Styret har derfor forespurt OBOS sine samarbeidspartnere på tilbud og kommet frem til at BDO er det beste valget.

Forslag til vedtak:

BDO foreslås som ny revisor.

B: Utleie av parkeringsplasser (ny modell) – styrets forslag

Saksframstilling:

Sameiet har i dag månedsleie på utleieplasser for kr. 500,- uten oppsigelsestid. På bakgrunn av at styret ønsker at flere tar i bruk utleieplasser dersom man har en ekstra bil eller har bekjente som trenger å leie parkeringsplass ønskes det å fremme en ny model som gjør det lukrativt å leie over en lengre periode.

Forslag til vedtak:

Det etableres 6 månedsleie for kr. 2 500,- og 1 års leie for kr. 4 000,- , men styret har fullmakt til å avvike prisene.

Beløpet betales på forskudd og man har plassen den perioden til man velger å fornye den igjen når tiden har gått ut.

(Dersom det er flertall for forslaget er det viktig at de som leier i dag melder inn ønsket behov slik at man drar nytte av langtidsleie)

C: Endring i husordnings regelenes punkt 2.3

Forslagsstiller:

Harald Glevoll, Kari Nina Norman Andersen, Marius Bolgvåg, Otto Brødholt, Anne Marit Legernes, Eva Hildebrandt, Inger Johanne Gard, Wenche S Haga, Audun Tveter, Monica Årang, Ingjerd Kringen Tullut, Erik Svennæs, Solveig Lysøe

Saksframstilling:

De siste 6 årene har det vært svært hyppige flyttinger og med påfølgende renoveringer i flere av leilighetene i blokkene. Det må vi leve med. Noen flytter ut – andre flytter inn.

Derfor er det påkrevet at det utvises hensyn til omgivelsene. Flere ganger har vi opplevd at avfall(sekker) og tilhengere som er anvendt ved oppussing har blitt stående

ukesvis. Arbeid i leilighetene som ble begrenset i tid ved årsmøtet i 2017, oppleves av mange med for romslige arbeidstider.

Forslag til vedtak:

Tidligere tekst: 2.3 Boremaskiner og annet støyende arbeid skal ikke finne sted i leilighetene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00 På lørdager kun mellom 09.00 og 13.00. På søn- og høytidsdager/offentlige fridager er det ikke tillatt med støyende arbeid.

2.3 ENDRING: Bruk av støyende verktøy og støyende arbeid skal ikke finne sted i leilighetene før kl 08.00 og senest avsluttes innen ordinær arbeidstid kl 17.00. (Øvrig tekst som tidligere)

Nytt tillegg til punkt 2.3:

Oppussing og renovering av leiligheter skaper ofte bygnings-avfall som kan plasseres på fellesområdet inntil en uke ad gangen før det fjernes. Avfallet plasseres slik at det ikke hindrer alminnelig ferdsel og ikke skjemmer sameiet. Styret kan gi anvisning for egnet sted.

Når renovering/arbeid er av en slik art at det vil forårsake støy, skal det sendes ut nabovarsel for arbeidet. Angivelse av tidsrommet/varigheten for arbeidene skal bekjentgjøres. Dette vil gi bedre forutsigbarhet for sameierne. Før arbeidet starter skal eier av leiligheten forsikre seg om at reglene for ro- og orden er kjent og følges.

D:**Endring i husordnings regelenes punkt 5.2 – styrets forslag****Saksframstilling:**

Da sameiet har installert ny EI-bil infrastruktur passer ikke den "gamle" regelen for EI-biler lenger.

Forslag til vedtak:

Tidligere tekst: Styret skal varsles og gi retningslinjer for etablering av EL-uttak – ladepunkt på eget parkeringsfelt.

Grunnet begrensninger i strømmettet er det kun mulig med et begrenset antall i hvert parkeringshus.

Styret har utarbeidet egen forskrift for søknad og etablering som finnes på hjemmesiden til sameiet.

Avsnittet for EI-bil slettes og erstattes med denne teksten: Dersom det skal etableres ladepunkt til elektrisk kjøretøy skal dette tilknyttes sameiets EI-bil infrastruktur. Sameiet har en EI-bil infrastruktur som fordres at det benyttes riktig utstyr for at det er kompatibel med anlegget. Styret skal varsles og gi retningslinjer for etablering av ladepunkt. Det er forbudt å lade kjøretøy i fra noe annet enn dette systemet.

Stikk kontakter er kun lovlig for støvsuging, motorvarmer, eller lign.



Annens informasjon om sameiet

Styret

Kontaktinfo til styret: Hieu Nguyen – Ankerveien 40B, 0785 Oslo – 482 78 595 – nedreholmenkollen@gmail.com

Benytt ellers Vibbo for informasjon om sameiet eller andre henvendelser.

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

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Dersom det er spesielle ønsker som vaktmester skal gjøre henvendes det til styret.

Parkering

Sameiet har mange utleieplasser. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Sameiet har avtale med Trygge Rom (Dønski) for husnøkler.

Skilt eller nøkkel til og postkasse bestilles hos Stansefabrikken – www.stansefabrikken.no – 458 65 935.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57506490. 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. 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.

Energimerking

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



Husordensregler for Nedre Holmenkollen Boligsameie

Vedtatt på årsmøtet 7.mars 2018:

Erstatter alle tidligere utgitte husordensregler.

Nedre Holmenkollen Boligsameie (NHK) har denne visjonen:

Nedre Holmenkollen skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.

Dette betyr bl.a. at:

1. Bygninger og fellesarealer skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse. Denne standarden skal opprettholdes bl.a. ved

- utførelse av langsiktig og systematisk vedlikehold, og ved
- opparbeidelse av et vedlikeholdsfond

2. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver,
- bidra til et godt naboskap, og ved å
- bidra til at husordensreglene etterleves.

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

1. Generelt om husordensreglene

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål, se imidlertid pkt. 2.2. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til - og de bør - si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene. Mange slike forhold bør kunne løses ved direkte kontakt mellom de berørte beboerne. Saker som kun gjelder én blokk, bør søkes løst i denne blokken.

Ved gjentatt eller vedvarende bråk eller uorden, er styret avhengig av å få skriftlig klage med detaljert beskrivelse av hendelsesforløpet; hvem, hvor, når og hvordan.

2. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre.

2.1 Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.



Vaskemaskiner/sentrifuger bør ikke benyttes i nevnte tidsrom. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og lyd, stemmebruk og musikk på terrassene også virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, må naboene varsles om dette. Allikevel må det utvises hensyn.

2.2 Musikk-/sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates bare etter skriftlig avtale med styret.

Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt

2.3 Boremaskiner og annet støyende arbeid skal ikke finne sted i leilighetene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00 På lørdager kun mellom 09.00 og 13.00. På søn- og høytidsdager/offentlige fridager er det ikke tillatt med støyende arbeid.

2.4 Tørrking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk fra naboer og omgivelsene.

2.5 Teppebanking/tepperisting på terrassene eller andre steder der dette kan sjenere naboer, er ikke tillatt.

2.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.

2.7 Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter, mus og insekter, og det faktum at fugler etterlater seg mye skitt.

2.8 Bepplantingen i blomsterkassene skal holdes innenfor den ytre kanten av kassen og normalt ikke overstige 1,5 m høyde.

Automatisk vanningsanlegg i kassene er ikke tillatt. *Sluk i avløpsrenne under blomsterkasse må holdes åpen til enhver tid.*

2.9 Av hensyn til renhold og uhindret atkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha møbler eller andre gjenstander stående på svalgangene.

2.10 Sportsutstyr skal plasseres i boden eller garasjen. Barnevogner som er i bruk kan plasseres i redskapsbodene. Sykler skal plasseres i sykkelbodene i garasjene.

2.11 Beboerne plikter å holde dører til søppelboder, EL-tavlerom og garasjer lukket og låst til enhver tid.

2.12 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller på lekeklassene.

2.13 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper eller annet fra terrassene eller på fellesområdene.

2.14 Det er ikke tillatt å sende opp noen form for fyrverkeri fra noe sted på eiendommen, det være seg ute eller fra terrassen.

2.15 Den enkelte plikter å sette seg inn i hvor hoved-stoppekranene for kaldt og varmt vann befinner seg. Se Del 3 for lokalisering der du bor.

3. Dyrehold

Hg18



Dyrehold er tillatt når det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen eller strider mot vedtektene. Det påligger eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad unngår irritasjon og konflikter.

3.1 Lufting av hunder, katter og andre husdyr må skje under kontroll. Alle husdyr skal holdes i bånd på NHKs fellesområder.

3.2 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart, og kan legges i søppelbokser eller direkte i avfallsrom.

3.3 Plener og området mellom blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr.

Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt - av hensyn til hygiene og barnas miljø.

4. Bruk av utendørs fellesarealer

Fellessarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem

4.1 Beboerne plikter å verne om planter, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.

5. Installasjoner på fasader og andre fellesarealer

5.1 Generelt om fellesarealer:

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Dette gjelder den enkelte leilighet med terrasse. De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. NHK står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Installasjoner/tiltak på fellesarealer må vedlikeholdes av den eller de seksjoner som har ønsket installasjonen/tiltaket.

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, svalganger, trapper og andre fellesrom. Det innebærer bl.a. at tak, vegger og blomsterkasser på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av NHK.

Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjenning fra styret.

Tiltak kan imidlertid iverksettes dersom det på generelt grunnlag er godkjent gjennom disse husordensreglene eller gjennom generelle retningslinjer gitt av styret.

For tiltak som ikke er særskilt regulert av husordensreglene eller i styrets retningslinjer, må styrets tillatelse innhentes før tiltaket iverksettes.

Fagmessig montering av ekstra lampe på terrassen tillates.

5.2 Bebyggelsens utseende og bygningsmessige forhold:

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, som f. eks. maling, radio- og fjernsynsantenner, skilt og andre utvendige innretninger. Dette gjelder dog ikke navneskilt på/ved egen inngangsdør.

Styrets godkjenning må innhentes for alle bygningsmessige forandringer på fellesarealer og fasader.



Styret skal varsles og gi retningslinjer for etablering av EL-uttak – ladepunkt på eget parkeringsfelt. Grunnet begrensninger i strømmettet er det kun mulig med et begrenset antall i hvert parkeringshus. Styret har utarbeidet egen forskrift for søknad og etablering som finnes på hjemmesiden til sameiet.

5.3 Markiser

Terrassemarkiser kan monteres. Monteringsanvisninger må følges, og kun følgende markisefarger kan benyttes:

Alt.1: Sandatex 654/84 (Stripet rødbrun og grå)

Alt. 2: Sandatex 5173/12 (Stripet gul og grå)

Alt. 3: Sandatex 791 (Stripet grå og hvit)

5.4 Merking av postkasser

For å opprettholde et pent estetisk uttrykk skal navneskilt på postkassen være hvitt skilt med sort skrift. Størrelsen skal være enten 9x6 cm eller 9x3 cm, alt etter hvor mange navn det skal stå

6. Avfall

6.1 Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av avfallskasser og avfallsrom. Sameiet er pålagt kildesortering, med særskilt sortering av matavfall, plast og øvrig husholdningsavfall. Alle sameiere må foreta kildesortering.

Gjenstander som skal kastes, skal ikke henges på gulvet i søppelbodene.

6.2 Plast, isopor, glass, batterier, lyspærer samt hvite- og brunevarer, metall og miljøskadelig avfall, skal kastes i miljøcontainerne som er plassert i nærområdet eller på miljøstasjon (Smestad).

6.3 I avfallsrommene er det egne kasser for papp og papir. Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse gjøres flate for å ta minst mulig plass. Plastposer og isopor skal ikke følge med i kassene for papir.

6.4 Gamle juletrær skal ikke henges på eiendommen.

7. Ferdsel med motorvogn

Bil- og motorsykkeltkjøring på gangveier er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare-, syke- og flyttetransport. Beboerne plikter å instruere leverandører, håndverkere, drosjesjåfører og andre om gjeldende regler.

7.1 Skilting for ferdsel på området skal respekteres.

7.2 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet. Det er en alminnelig fartsgrense på 15 km/t.

8. Parkering

Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende og tjenesteytere om disse.

Parkering skal kun skje på områder skiltet for parkering. Eventuell kortvarig stopp andre steder på NHKs område, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport.

Hg18



8.1 Alle plasser for gjester/besøkende er særskilt merket. Beboere skal ikke parkere på disse permanent, kun ved kortvarig av- og pålasting eller av- og påstigning.

Ved brudd på disse bestemmelsene, og etter en skriftlig advarsel, vil styret kunne iverksette borttauing for eiers regning.

8.2 Det er avsatt egne plasser i garasjene for utleie. Disse er merket U, og er ikke til annen bruk.

8.3 Det er besluttet at området kan kontrolleres av et parkeringsselskap. Styret kan beslutte at et parkeringsselskap kan føre kontroll med parkeringsbestemmelsene som er skiltet. Beboere, besøkende og gjester plikter, i tillegg til pkt 8.1, å følge sameiets (parkeringsselskapets) til enhver tid kunnjorte regler for parkering og kontroll.

For beboere gjelder Husordensreglene foran bestemmelser håndhevet av parkeringsselskapet. Styret er ikke ankeinstans i tilfelle tvist med parkeringsselskapet.

8.4 Sykler skal kun henses i egne garasjer/boder.

9. Heis

Heisen vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil man øke risikoen for feil og skader. For å redusere denne risikoen, er det viktig at:

9.1 Sand, småstein og snø som faller ned i dørsporene, kan hindre dørene i å løpe fritt. Når døren ikke lukke slik den skal, åpner og lukke den et antall ganger, før den blir stående i åpen stilling. Reparatør må tilkalles for å rette feilen, med store kostnader som følge.

9.2 Ved heisstans varsles styret slik at reparatør kan tilkalles.

10 Boder/Garasjer

10.1 Den enkelte seksjon er tildelt bod enten i garasjen eller ute. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur- og fuktighetsforhold som råder, skal ikke oppbevares i bodene.

10.2 Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå i boder eller i garasjen.

10.3 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i garasjene/bodene. Oppbevaring av motordrivstoff er begrenset til 5 liter.

10.4 Lagring i garasjene

Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ etc., samt sykler og sportsutstyr, kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:

Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.

10.5 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjene, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse.

10.6 Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette føre til avkortning av forsikringsdekningen.

Hg18



10.7 Rømningsdører innerst i de to midtre blokkene skal ikke benyttes som snarveier, men kun benyttes i nødstilfeller.

11. Skader og melding om skader

11.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heis, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.

11.2 Skader/feil som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under NHKs ansvar, skal meddeles styret. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil vedkommende kunne pålegges å måtte dekke eventuelle kostnader.

11.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt til om de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør og elektriske installasjoner mm skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

11.4 Skader/mangler på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes snarest til styret.

11.5 NHK er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets fellesområder.

12. Endring av husordensreglene

12.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.

12.2 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter, skal det også vurderes om instruksene bør innlemmes i husordensreglene.

13. Etterlevelse av husordensreglene

13.1 For å sikre best mulig etterlevelse husordensreglene, bør alle - både sameiere og eventuelle leietakere - ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.

13.2 Ved urimelig bråk eller uorden må politiet, og ikke styret, først kontaktes. Se også pkt1.

13.3 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.